



重庆两江新区产业发展集团有限公司
2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司
债券（第一期）
募集说明书

注册金额:	50 亿元
本期发行金额:	不超过 10 亿元（含 10 亿元）
增信情况:	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	-
信用评级机构:	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商



中泰证券
ZHONGTAI SECURITIES

（住所：济南市市中区经七路86号）

签署日期：2025 年 10 月 22 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）近三年及一期，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 19,091.06 万元、19,089.95 万元、48,121.06 万元和 9,523.87 万元，公司近年来的归母净利润有所波动。如果未来盈利水平下降，可能对发行人的偿债能力造成一定负面影响。

（二）近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 1,151,521.67 万元、645,730.60 万元、729,140.41 万元和 88,713.08 万元，主要为发行人建设项目投资和股权投资，部分项目未来尚有较大的资金需求。如后续投资项目收益不及预期，可能对发行人经营情况和偿债能力造成不利影响。

（三）随着市两江新区内产业集聚效应的增强，园区内陆续涌现出一批具有良好发展潜力的优质企业，为公司的产业投资奠定了坚实的基础。公司近几年积极探索“直投+基金”、“投资+培育”的产业投资体系，进一步加大产业孵化和产业投资的力度，为公司的可持续发展创造新的利润增长点。发行人产业投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，公司的投资业务可能存在投资决策风险以及投资退出风险，进而导致投资收益的不确定性。

（四）发行人已与 2025 年 8 月 29 日在上海清算所公开披露《重庆两江新区产业发展集团有限公司 2025 年半年度报告》。截至 2025 年 6 月末，发行人总资产 994.85 亿元，较上年末增长 34.80%，净资产 682.49 亿元，较上年末增长 29.07%；2025 年 1-6 月，发行人实现营业收入 29.02 亿元，较去年同期增长 14.49%；2025 年 1-6 月，发行人实现净利润 4.85 亿元，较去年同期减少 16.37%，主要系公司营业成本增加所致。发行人 2025 年 1-6 月财务数据无重大不利变化。截至募集说明书签署日，发行人的财务指标仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形。发行人 2025 年 1-6 月财务数据详见发行人于 2025 年 8 月 29 日在上海清算所（<https://www.shclearing.com.cn>）

公开披露的《重庆两江新区产业发展集团有限公司 2025 年半年度报告》。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），分为两个品种，品种一债券期限为 5 年期，品种二债券期限为 10 年期。本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券未设置涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款，详见本募集说明书“第二节 发行条款”。

（二）本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将不低于 70%用于置换前期项目投资资金的方式用于对科技创新领域基金出资，剩余部分用于补充流动资金以及其他符合法律法规的用途。发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。债券存续期内改变募集资金用途，应当履行募集说明书约定的募集资金用途变更程序。变更后的募集资金用途应当符合法律法规和市场自律组织相关规则关于募集资金使用的规定。募集说明书未约定募集资金用途变更程序或约定不明确的，应经党委会同意后，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

（三）本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（四）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的约定。

（五）本期债券设置了“资信维持承诺”、“救济措施”投资者保护相关机制。具体内容详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（六）本期债券对违约事项及纠纷解决机制进行了约定，详见本募集说明书

“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（七）评级变动风险。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2025 年 2 月出具的《重庆两江新区产业发展集团有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。但在本期债券存续期间，发行人无法确保其信用评级不会发生任何负面变化。如果发行人的信用评级在本期债券存续期间受不利因素影响，资信评级机构将调低发行人信用级别，本期债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。

（八）经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；本期债券无债项评级。本期债券符合债券通用质押式回购交易的基本条件。

目 录

重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	3
目 录	5
释义	9
第一节 风险提示及说明	11
一、与发行人相关的风险	11
二、本期债券的投资风险	16
第二节 发行条款	18
一、本期债券的基本发行条款	18
二、本期债券的特殊发行条款	20
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	20
第三节 募集资金运用	21
一、本期债券的募集资金规模	21
二、本期债券募集资金使用计划	21
三、募集资金的现金管理	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	27
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	27
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	28
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	28
八、前次公司债券募集资金使用情况	29
第四节 发行人基本情况	30
一、发行人基本情况	30
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	31
三、发行人的股权结构	31
四、发行人的重要权益投资情况	32

五、发行人的治理结构等情况	36
六、发行人的董事、高级管理人员情况	45
七、发行人主营业务情况	49
八、其他与发行人主体相关的重要情况	89
第五节 发行人主要财务情况	90
一、发行人财务报告总体情况	90
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	95
三、发行人财务状况分析	105
第六节 发行人信用状况	140
一、发行人及本期债券的信用评级情况	140
二、发行人其他信用情况	141
第七节 增信情况	143
第八节 税项	144
一、增值税	144
二、所得税	144
三、印花税	144
第九节 信息披露安排	145
一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。	145
二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：	145
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	147
四、本期债券存续期内重大事项披露	147
五、本期债券还本付息信息披露	147
第十节 投资者保护机制	148
一、资信维持承诺	148
二、救济措施	148

三、偿债计划	148
四、偿债资金来源	149
五、偿债应急保障方案	150
六、偿债保障措施	150
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	152
一、违约情形及认定	152
二、违约责任及免除	152
第十二节 债券持有人会议规则	154
第十三节 受托管理人	173
一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况	173
二、债券受托管理协议的主要内容	173
第十四节 发行有关机构	197
一、发行人	197
二、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	197
三、联席主承销商	197
四、律师事务所	198
五、会计师事务所	198
六、募集资金等各专项账户开户银行	199
七、公司债券登记、托管、结算机构	199
八、公司债券申请上市的证券交易场所	199
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	200
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	201
发行人声明	202
牵头主承销商声明	216
联席主承销商声明	217
发行人律师声明	218
审计机构声明	219

审计机构声明	220
资信评级机构声明	221
第十六节 备查文件	223
一、本募集说明书的备查文件如下:	223
二、查阅时间	223
三、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件:	223

释义

本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人、本公司、两江发展、两江产业集团	指	重庆两江新区产业发展集团有限公司
两江新区管委会、控股股东、实际控制人	指	重庆两江新区管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
本次债券、本次公司债券	指	本次申请发行的不超过人民币50亿元（含50亿元）的重庆两江新区产业发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券、本期公司债券	指	重庆两江新区产业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中泰证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律所	指	重庆静昇律师事务所
评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
本募集说明书/《募集说明书》	指	《重庆两江新区产业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《重庆两江新区产业发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》、债券持有人会议规则	指	《重庆两江新区产业发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
公司章程、《公司章程》	指	《重庆两江新区产业发展集团有限公司章程》

公司法、《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
证券法、《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023年修订）
最近三年及一期、近三年及一期、报告期	指	2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-3月
最近三年及一期末、近三年及一期末	指	2022年末、2023年末、2024年末及2025年3月末
报告期末	指	2025年3月末
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
两江新区	指	指重庆两江新区，2009年2月5日，国务院发布关于推进重庆统筹城乡改革发展的若干意见（2009年国发3号文件），在国家战略层面正式研究设立“两江新区”，是中国的第三个副省级新区，前两个分别是上海浦东和天津滨海新区，并于2010年5月7日获国务院通过，2010年6月18日正式挂牌成立；具体包括江北区、渝北区、北碚区三个行政区部分区域，及重庆北部新区、两路寸滩保税港区、两江工业园区等功能经济区
龙兴	指	龙兴工业开发区，系两江新区工业开发区的三大园区之一
重庆高科、高科集团、高科公司	指	重庆高科集团有限公司
产城公司	指	重庆两江新区产城融合发展有限公司（曾用名：重庆渝高新兴科技发展有限公司、重庆两江新区产城建设有限公司）
产运公司	指	重庆两江新区产业运营有限公司
金泰公司	指	重庆两江现代服务业发展有限公司（曾用名：重庆金泰国有资产经营有限公司）
重庆渝高、渝高公司	指	重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司
博腾股份	指	重庆博腾制药科技股份有限公司

本募集说明书中，由于四舍五入原因，可能出现表格中合计数和各分项之和不一致之处。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期公司债券时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、净利润波动风险

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司营业收入分别为 313,866.44 万元、400,377.51 万元、430,261.30 万元和 133,995.39 万元，净利润分别为 13,005.88 万元、20,809.23 万元、52,458.86 万元和 14,635.88 万元。2023 年发行人净利润较 2022 年增加 7,803.35 万元，增幅 59.99%。2024 年发行人净利润较 2023 年增加 31,649.63 万元，增幅 152.09%。公司投资收益占利润总额的比例较高，发行人盈利能力受投资收益影响较大。若未来公司净利润持续下降，可能对本期债券的按时偿付产生影响。

2、投资支出较大风险

近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 1,151,521.67 万元、645,730.60 万元、729,140.41 万元和 88,713.08 万元，主要为发行人建设项目投资和股权投资，部分项目未来尚有较大的资金需求。如后续投资项目收益不及预期，可能对发行人经营情况和偿债能力造成不利影响。

3、报告期现金及现金等价物净增加额波动风险

近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额为-553,372.20 万元、-58,625.61 万元、138,303.74 万元和-15,920.77 万元。2022-2023 年，发行人现金及现金等价物净增加额持续为负，主要系发行人积极响应政府号召适当减免园区租户租金导致园区产业载体租赁部分收入减少且因项目建设以及股权投资所支出的现金较大所致。发行人货币资金储备充足，随着未来更多项目投入租赁及开始销售，发行人盈利能力和经营情况有望继续改善。若未来发行人现金及现金等价物的增加仍持续为负，将可能对资产流动性及短期偿债能力产生一定程度的影响。

4、未来资本支出较大的风险

发行人近年来业务规模不断扩张，投资力度不断加强，资金需求量大。根据重庆市政府对发行人职能定位，发行人将加大承担实体和金融产业投资的重要职能，预计投资力度将继续加大，未来可能会给发行人带来一定资金压力。2022-2024 年度，投资活动现金净流量分别为-53.61 亿元、-44.40 亿元和-27.44 亿元，近三年投资活动现金净流量为负，主要原因系发行人投资范围广泛，且投资行业具有一定的周期性，致使发行人报告期内的投资活动现金净流量呈现一定的波动。发行人未来资本支出仍存在一定压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

5、部分投资性房地产产权未办妥的风险

截至 2024 年末，发行人投资性房地产总额为 1,573,281.91 万元，其中部分房屋及建筑物未办妥产权证书，暂未办妥产权的投资性房地产账面价值合计 107,980.24 万元，占比 6.86%。相关证件正在办理中。未来如果发生产权纠纷，存在所有权归属无法认定的法律风险及资产无法及时变现的风险。

6、净利润较依赖大额非经常性损益的风险

报告期内，发行人非经常性损益金额为 5.13 亿元、0.74 亿元和 0.90 亿元，占净利润的比例为 394.62%、35.58%和 17.16%。净利润较为依赖大额非经常性损益，由于非经常性损益存在一定不可持续性和不可预测性，公司未来净利润水平受其影响可能存在一定波动。若未来非经常性损益大幅下降，发行人可能面临着净利润大幅下降的风险，可能会对本期债券的偿付造成一定影响。

7、投资收益波动的风险

2022-2024 年度，发行人净利润分别为 13,005.88 万元、20,809.23 万元和 52,458.86 万元，呈现一定的波动趋势。投资收益是发行人净利润的主要构成部分。近三年，发行人投资收益分别为 40,138.75 万元、15,831.88 万元和 84,617.46 万元。近年来公司持续获得较大规模的投资收益，但由于公司投资收益中来源于产业投资业务板块部分占比较高，未来市场行情或被投资公司经营状况若出现一定的不利变化，可能将使得发行人的投资收益呈现波动或下滑的风险。

8、发行人补贴收入存在波动风险

2022-2024 年度，发行人其他收益分别为 44,195.07 万元、756.47 万元、390.84 万元，占同期净利润的比例分别为 339.81%、3.64%和 0.75%。报告期内发行人其他收益占净利润的比重存在大幅波动，其中发行人 2022 年其他收益金额较大，主要系发行人 2022 年收到数字经济产业园维护拨款 4.30 亿元所致。近年来，发行人所在地区财政收入增长放缓，若政府的财政补助收入不能按期足额到位，将对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

9、实收资本小于注册资本的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人注册资本为 100.00 亿元，实收资本为 50.00 亿元，实收资本小于注册资本。根据发行人《公司章程》的约定，发行人的注册资本分 2 期缴纳，其中，第一期 20.00 亿元在 2016 年 7 月 1 日以前缴纳，出资方式为货币，第二期 80.00 亿元在 2020 年 12 月 31 日前缴纳，出资方式为 50.00 亿元货币和 30.00 亿元实物。截至本募集说明书签署日，发行人仍有 50.00 亿元注册资本尚未实收。若不能及时实现剩余注册资本的实收，发行人将面临实收资本持续小于注册资本的风险，不利于其所有者权益结构的稳定和资金的长期运用，对其偿还债务和抵御风险能力将造成一定的不利影响。

（二）经营风险

1、行业周期波动风险

宏观经济发展状况对于发行人所在行业以及自身业务的发展都具有重要影响。两江新区招商引资、房地产开发和产业经济投资等，与宏观经济的运行状况相关性较高。如果未来经济增长放慢或出现衰退，上述行业的市场需求和市场价格都会受到负面影响，行业的经营和盈利能力将受到挑战。虽然目前国内经济稳步发展，但如果发生较大的经济周期波动，必然会对发行人业务领域造成较大影响，进而对发行人的经营状况及盈利能力都会造成较大影响，对发行人而言存在一定的宏观经济波动风险。

2、项目开发风险

虽然公司在多年的园区开发和建设过程中，积累了丰富的园区开发经验，通过创造性地运用模块招商、平台招商、强化服务等综合手段为入驻企业提供了所需产业载体，在完善产业载体运营的过程中，建立了一套完善的开发流程和开发

标准。但由于园区产业载体及其相关的配套设施项目开发具有开发周期长、投入资金量大等特点，同时受到多个政府部门管理，使得园区开发项目在项目审批、工程进度等方面存在不确定性，可能导致项目开发周期延长、成本增加等问题，在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对未来公司经营业绩产生一定的影响。

3、产业载体租售业务经营风险

园区产业载体的销售与租赁是公司的主营业务。随着公司资本规模积累以及长期发展需要，公司对产业载体整体运营模式已转为“租售并举，租赁为先”。该模式资金回收周期相对较长，租售现金流入与相应建设现金支出在短期不能完全配比，资金投入量大，对公司阶段性经营业绩会造成一定波动。在租赁模式下，园区物业的所有权并未发生转移，未来租赁市场的整体波动、重庆市内其他园区的开发建设、租金价格变化均会对公司租赁业务的收入产生较大的影响。此外，若公司园区产业载体租赁板块下属物业租约出现集中租约到期不续租的情况，可能会在一定时间内对公司的业绩产生一定的影响。

4、产业投资风险

随着市两江新区内产业集聚效应的增强，园区内陆续涌现出一批具有良好发展潜力的优质企业，为公司的产业投资奠定了坚实的基础。公司近几年积极探索“直投+基金”、“投资+培育”的产业投资体系，进一步加大产业孵化和产业投资的力度，为公司的可持续发展创造新的利润增长点。发行人产业投资项目自初始投资至达到成熟盈利状态需要一定的培育期，公司的投资业务可能存在投资决策风险以及投资退出风险，进而导致投资收益的不确定性。

5、董监高席位暂缺风险

根据公司章程，董事会成员9人，董事会成员中包括1名职工董事，截至本募集说明书签署日，公司设有6名董事，其中职工董事1人，缺位3人。虽然目前公司治理情况正常，但如果未来董监高持续缺位，可能会对公司治理造成一定影响。

6、控股型架构风险

公司属于投资控股型公司，报告期内发行人主要业务开展主要为下属子公司，

收益构成也多来自于下属子公司。若未来公司下属核心子公司未能保持良好的经营，将可能导致公司盈利能力下降，进而影响到公司的偿债能力。

（三）管理风险

1、人力资源管理的风险

公司业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应经济周期波动。发行人及其子公司高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果公司无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，公司的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

2、投融资管理风险

发行人所承担的园区开发与经营项目投入成本较大，工程结算周期较长，成本回收较慢，随着一些重点项目陆续进入开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理的难度和风险。

3、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股企业较多，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

（四）政策风险

1、宏观政策变化的风险

发行人所从事的部分主营业务易受到国家及地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及其他宏观调控政策影响。未来随着经济转型的进一步深入，国家及地方对经济发展、产业升级等将会有新的调控政策出台，这些政策会继续影响发行人的经营和发展，因此宏观调控政策变化可能会使发行人的经营活动面临一定风险。

2、房地产政策调整风险

作为国民经济的重要组成部分，房地产是关系国计民生的基础性行业，行业

链关联度很高，是国家重点调控的行业之一，政策导向对行业整体经营状况影响较大。2017年以来，针对部分城市房价的过快上涨，国家多次释放调控房地产市场的信号，出台一系列针对房地产价格上涨的调控政策组合。近年来各地陆续颁布了“因城施策”的相关政策，严格调控房地产市场。如果国家对房地产市场的调控继续保持趋紧态势，发行人未来房地产业务可能受到负面影响，进而可能对发行人的投资收益和盈利能力产生一定影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券为固定利率品种且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能

导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了专项偿债账户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在**本期债券存续期内**，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**重庆两江新区产业发展集团有限公司。

（二）**债券全称：**重庆两江新区产业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2024 年 4 月 16 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意重庆两江新区产业发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕613 号），注册规模为不超过 50 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券分为两个品种。品种一发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），品种二发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）。本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（五）**债券期限：**本期债券分为两个品种。品种一为 5 年期；品种二为 10 年期。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2025 年 10 月 31 日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 10 月 31 日；品种二的付息日为 2026 年至 2035 年每年的 10 月 31 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2030 年 10 月 31 日；品种二的兑付日期为 2035 年 10 月 31 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，无债项评级，评级展望为稳定。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟将不低于 70%用于置换前期项目投资资金的方式用于对科技创新领域基金出资，剩余部分用于补充流动资金以及其他符合法律法规的用途。具体募集资金用途详见“第

三节 募集资金运用”。

（二十三）**质押式回购安排**：本期公司债券发行结束后，认购人可进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

无。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2025 年 10 月 28 日。
- 2、发行首日：2025 年 10 月 30 日。
- 3、发行期限：2025 年 10 月 30 日至 2025 年 10 月 31 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东批复及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2024〕613号），本次债券发行总额不超过50亿元（含50亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过10亿元（含10亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金不低于70%部分拟通过直接投资或置换前期项目投资资金的方式用于对科技创新领域基金出资，剩余部分用于补充流动资金以及其他符合法律法规的用途。

（一）发行人满足“科创投资类发行人”认定标准

发行人符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第2号——专项品种公司债券》关于申请发行科技创新公司债券并在上交所上市以及科创投资类发行人的相关要求，并符合《关于进一步支持发行科技创新债券服务新质生产力的通知》关于新增支持股权投资机构募集资金用于私募股权投资基金的支持方向，具体如下：

1、发行人诚信记录优良，公司治理运行规范，具备良好的偿债能力，最近一年末资产负债率不高于80%

发行人诚信记录优良，不存在已发行的公司债券或其他债务违约或延迟支付本息情形，亦无与主要客户发生业务往来时存在严重违约、债务逾期未偿还情况。发行人治理运行规范，具备良好的偿债能力，2022-2024年EBITDA利息保障倍数分别为276.61、46.97和10.59，资产负债率分别为16.95%、23.03%和28.55%。

2、发行人从事科技前沿领域、战略性新兴产业等国家重点支持的科技创新领域投资，支持科技创新领域企业创新发展；发行人具备丰富权益投资经验、出色管理业绩和优秀管理团队，拥有完整的“投融管退”业务流程。

发行人投资板块的经营模式以直投和基金投资为主。为引导和扶持区内产业升级发展，发行人目前重点投资领域包括主要投向8大领域，包括智能网联新能

源汽车、电子信息项目、高端装备制造、航空航天、新材料、生命健康、互联网及金融科技。发行人旗下重庆两江新区高质量发展产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“两江产业基金”）基金规模 200 亿元，发行人出资比例 75.49%，主要投向集成电路、航空航天、智能网联新能源汽车等领域，目前已投项目包括重庆奕能科技、爱芯元智等；重庆承启私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“承启基金”）主要投向智能制造、新能源、电子信息、新材料、大健康等有发展前景、符合国家战略布局的产业，目前已投项目包括江苏嘉和、中科悦达等。此外，发行人参股重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“重庆产业投资母基金”）重庆产业投资母基金投资方向主要为“33618”先进制造产业集群、数字经济、重庆市国资布局产业及整合重组以及其他有价值的投资领域，已直投战略性项目 9 个，子基金 27 支。

截至 2025 年 3 月末，发行人子公司两江基金公司共管理私募股权投资基金 33 只，其中母基金 6 只、子基金 6 只、专项基金 21 只；认缴总额 569.87 亿元，实缴总额 299.96 亿元。2024 年两江基金公司获得清科 2024 中国“国资投资机构 50 强”“专精特新投资机构 50 强”、母基金研究中心“2024 最佳耐心资本母基金 TOP30”、全球 PE 论坛 2024 年度中国“新能源领域活跃投资机构 20 强”等行业荣誉；近年来累计荣获 50 项私募股权基金行业排名，品牌知名度和行业影响力持续提升，具备丰富权益投资经验、出色管理业绩和优秀管理团队。发行人建立健全《股权投资管理办法（试行）》《集团本部股权投资项目投后管理办法（试行）》《股权投资项目后评价工作制度（试行）》等完整的投资管理制度，拥有产业投资、融资筹措、投后管理、投资退出等完整的“投融管退”业务流程。

总体来看，发行人从事科技前沿领域、战略性新兴产业等国家重点支持的科技创新领域投资，支持科技创新领域企业创新发展；发行人具备丰富权益投资经验、出色管理业绩和优秀管理团队，拥有完整的“投融管退”业务流程。

3、发行人最近三年成功退出项目不少于 3 个

发行人最近三年成功退出项目 20 个，主要项目情况如下：

单位：万元

序号	投资公司	投资本金	收回投资金额	退出方式	投资起始时间	投资退出时间
1	埃克斯	2,000	2,084.57	协议转让	2024.06	2025.03
2	西山科技	800	2,004.37	二级市场减持	2020.11	2025.02
3	赛力斯股份	42,420.81	93,012.28	二级市场减持	2018.04	2024.06
4	赛力斯汽车	96,000	132,898.9	协议转让	2019.06	2024.08
5	尚太科技	3,000.06	9,724.79	二级市场减持	2020.04	2025.02
6	龙盛新能源科技公司 (赛力斯)	236,317	37,928,539 股	股权上翻 +二级市场减持	2022.12	2025.03
7	重庆页岩气产业投资基金	50,000	59,378.38	协议转让	2015.12	2025.05
8	伟岸测器	10,000	12,054.23	协议转让	2020.04	2024.05
9	优必选	26,145.14	37,235.12	二级市场减持	2019.03	2025.09

综上，发行人符合《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第2号——专项品种公司债券（2024年修订）》规定的科创投资类发行人认定标准，属于“科创投资类发行人”，符合《关于进一步支持发行科技创新债券服务新质生产力的通知》（上证发【2025】65号）相关要求。

（二）募集资金具体使用计划

本期债券募集资金不超过10亿元，扣除发行费用后募集资金不低于70%用于置换前期项目投资资金的方式用于对科技创新领域基金出资，剩余部分用于补充流动资金以及其他符合法律法规的用途。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，发行人未来可能调整用于置换科技创新领域基金出资的具体金额或调整具体的基金明细。

本期债券募集资金拟置换及出资的科技创新领域基金具体情况如下：

单位：亿元

序号	基金名称	备案编号	主要投向	基金规模	认缴规模	实缴规模	拟使用募集资金金额	置换出资时间
1	重庆两江新区承为二号私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	SAQY66	智能制造、智能机器人、高端医疗器械和海洋工程装备等	5.01	1.00	0.50	0.50	2024.11.12
2	重庆承启私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	SXC747	智能制造、新能源、电子信息、新材料、大健康等	10.01	10.01	4.01	0.51	2024.12.18
3	重庆两江新区高质量发展产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	SAAP58	集成电路、航空航天、智能网联新能源汽车等	200.02	151.00	32.95	5.344	2024.12
4	重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）	SZY851	集成电路、先进材料、智能网联新能源汽车等	800.01	87.50	18.92	3.646	2024.12.26
合计				1,015.05	249.51	56.38	10.00	

1、重庆两江新区承为二号私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“承为二号基金”）

承为二号基金成立于 2024 年 11 月 8 日，于 2024 年 11 月 20 日在中国证券投资基金业协会完成股权投资基金备案，基金编号 SAQY66，基金管理人为重庆两江股权投资基金管理有限公司。各方认缴金额及出资比例情况如下：

单位：万元、%

名称	合伙人形式	认缴金额	出资比例
中保投资有限责任公司	LP	40,000.00	79.84
重庆两江新区产业发展集团有限公司	LP	10,000.00	19.96
重庆承运企业管理有限公司	GP	100.00	0.20
合计		50,100.00	100.00

承为二号基金主要投资于智能制造、智能机器人、高端医疗器械和海洋工程装备等领域，投向专项基金，目前已投资 1 个项目，为先进制造产业投资基金二期。退出方式包括（1）所投子基金分配或清算退出；（2）将所投资子基金份额或其资产进行全部或部分转让。

2、重庆承启私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“承启基金”）

承启基金成立于 2022 年 3 月 3 日，于 2022 年 10 月 13 日在中国证券投资基金业协会完成股权投资基金备案，基金编号 SXC747，基金管理人为重庆两江股权投资基金管理有限公司。各方认缴金额及出资比例情况如下：

单位：万元、%

名称	合伙人形式	认缴金额	出资比例
重庆两江新区产业发展集团有限公司	LP	70,000.00	69.93
重庆两江新区开发投资集团有限公司	LP	20,000.00	19.98
重庆保税港区开发管理集团有限公司	LP	5,000.00	4.995
重庆悦来投资集团有限公司	LP	5,000.00	4.995
重庆承运企业管理有限公司	GP	100.00	0.10
合计		100,100.00	100.00

承启基金主要投向智能制造、新能源、电子信息、新材料、大健康等有发展前景、符合国家战略布局的产业或经投资决策委员会批准的其他行业，目前已投 5 个项目，主要包括云潼科技、中金科元基金、复星基金、两江渝地基金等。退出方式包括（1）被投资企业在中国境内或境外直接或间接首次公开发行上市后出售被投资企业部分或其关联上市公司股票退；（2）合伙企业直接出让被投资企业股权、出资份额或资产实现退出；（3）被投资企业解散、清算后，合伙企业就被投资企业的财产获得分配。

3、重庆两江新区高质量发展产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“两江产业基金”）

两江产业基金成立于 2023 年 9 月 5 日，于 2023 年 10 月 17 日在中国证券投资基金业协会完成股权投资基金备案，基金编号 SAAP58，基金管理人为重庆两江股权投资基金管理有限公司。各方认缴金额及出资比例情况如下：

单位：万元、%

名称	合伙人形式	认缴金额	出资比例
重庆两江新区产业发展集团有限公司	LP	1,510,000	75.49
重庆两江新区开发投资集团有限公司	LP	430,000	21.50
重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司	LP	20,000	1.00
重庆悦来投资集团有限公司	LP	20,000	1.00
重庆保税港区开发管理集团有限公司	LP	20,000	1.00
重庆承运企业管理有限公司	GP	200	0.01

名称	合伙人形式	认缴金额	出资比例
合计		2,000,200	100.00

两江产业基金主要投向集成电路、航空航天、智能网联新能源汽车等领域，目前已投 21 个项目，主要包括瑞驰汽车、赛力斯、联创电子、埃克斯、零壹空间、重庆奕能科技、爱芯元智、阿维塔等。退出方式包括（1）被投资企业及其穿透持有的各层级主体中的任一主体在中国境内或境外直接或间接首次公开发行上市后出售部分或全部被投资企业股权退出。（2）合伙企业直接出让部分或全部被投资企业股权、出资份额或资产实现退出；（3）被投资企业解散、清算后，合伙企业就被投资企业的财产获得分配。

4、重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“重庆产业投资母基金”）

重庆产业投资母基金成立于 2023 年 4 月 20 日，于 2023 年 4 月 20 日在中国证券投资基金业协会完成股权投资基金备案，基金编号 SZY851，基金管理人为重庆渝富高质产业母基金私募股权投资基金管理有限公司。各方认缴金额及出资比例情况如下：

单位：万元、%

名称	合伙人形式	认缴金额	出资比例
重庆渝富控股集团有限公司	LP	5,500,000.00	68.75
重庆两江新区产业发展集团有限公司	LP	875,000.00	10.94
重庆高新开发建设投资集团有限公司	LP	625,000.00	7.81
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	LP	625,000.00	7.81
重庆两江新区开发投资集团有限公司	LP	375,000.00	4.69
重庆渝富高质产业母基金私募股权投资基金管理有限公司	GP	100.00	0.0012
合计		8,000,100.00	100.00

重庆产业投资母基金投资方向主要为“33618”先进制造产业集群、数字经济、重庆市国资布局产业及整合重组以及其他有价值的投资领域，已直投战略性项目 9 个，子基金 27 支。退出方式包括（1）被投资企业在中国境内或境外直接或间接首次公开发行上市后出售被投资企业部分或其关联上市公司股票退出；（2）合伙企业直接出让被投资企业股权、出资份额或资产实现退出；（3）被投资企业

业解散、清算后，合伙企业就被投资企业的财产获得分配；（4）投委会认可的其它适当方式。

（三）补充流动资金

本期募集资金剩余部分拟用于补充园区运营、产业投资等生产经营业务所需运营资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务、项目建设、股权投资、基金出资等。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司党委会批准后，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应经公司董事会或其授权人士批准，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将严格按照《证券法》《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

发行人在监管银行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与

本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本期债券后，需将募集资金划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止公司控股股东及其关联人占用募集资金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本次债券发行完成且募集资金运用后，公司的债务结构更加优化，财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司资金需求量较大，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

（三）有利于控制发行人财务成本

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

本期债券符合地方政府债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次公司债券募集资金使用情况

无。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	重庆两江新区产业发展集团有限公司
法定代表人	李克伟
注册资本	人民币1,000,000万元
实缴资本	人民币500,000万元
设立（工商注册）日期	2016年5月18日
统一社会信用代码	91500000MA5U62C402
住所（注册地）	重庆市渝北区星光大道1号
邮政编码	400000
所属行业	综合
经营范围	<p>一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；水污染治理；会议及展览服务；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；组织文化艺术交流活动；文物文化遗址保护服务；酒店管理；物业管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；市场营销策划；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；航空运营支持服务；航空商务服务；民用航空材料销售；航空运输设备销售；大数据服务；云计算装备技术服务；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；互联网数据服务；物联网应用服务；工业设计服务；城市绿化管理；城市公园管理；市政设施管理；货物进出口；技术进出口；战略性新兴产业投资、战略性新兴产业投资及管理、资产管理、产业投资运营（以上经营范围不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；重要基础设施和重大项目建设及管理；交通运输设备制造。</p> <p>【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>
电话及传真号码	023-63391130

信息披露事务负责人及其职位与联系方式	段虹—董事、副总经理 联系电话：023-63391130 联系地址：重庆市渝北区星光大道1号
--------------------	--

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人系经重庆市人民政府《重庆市人民政府关于组建重庆两江新区产业发展集团有限公司的批复》（渝府[2016]23号）批准成立，于2016年5月18日登记注册，由两江新区管理委员会出资组建，注册资本为100亿元。重庆市人民政府授权重庆市政府的派出机构——重庆两江新区管理委员会实施监督管理，履行出资人职责。发行人设立时的股权结构为：

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
重庆两江新区管理委员会	1,000,000.00	100.00
合计	1,000,000.00	100.00

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2016年5月	设立	两江新区管理委员会出资组建，于2016年5月18日正式挂牌成立。
2	2017年3月	经营范围变更	增加房地产开发业务。
3	2017年8月	经营范围变更	增加交通运输设备制造业务。
4	2020年4月	迁址	住所变更为重庆市渝北区星光大道1号
5	2023年3月	法定代表人变更	法定代表人由李毅变更为朱军
6	2024年8月	法定代表人变更	法定代表人由朱军变更为李克伟

（三）重大资产重组情况

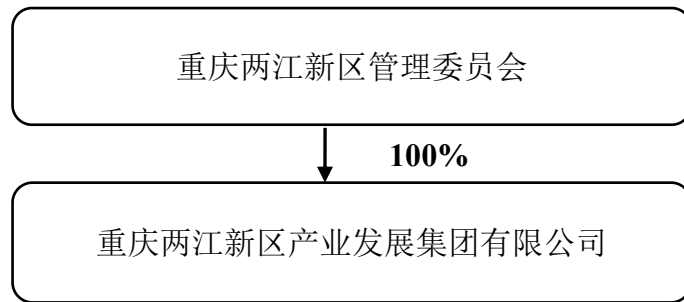
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人的股权关系如下图：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人情况

截至报告期末，两江新区管委会持有发行人 100%的股权，系发行人的控股股东及实际控制人。

报告期内，发行人的控股股东和实际控制人均为两江新区管委会，未发生变化。

截至报告期末，两江新区管委会持有的发行人股权不存在质押情况，也不存在股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要子公司有 5 家，情况如下：

主要子公司具体情况									
									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	重庆两江新区产城融合发展有限公司（曾用名：重庆渝高新兴科技发展有限公司、重庆两江新区产城建设有限公司）	房地产开发、物业管理、咨询	100.00	167.09	27.97	139.12	17.56	2.29	否
2	重庆高科集团	产品开发及技术服务、房地产	100.00	161.99	67.73	94.26	8.56	0.21	是

主要子公司具体情况									
									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
	有限公司 ¹	开发经营							
3	重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司 ²	高新技术产品开发及自产自销和技术服务、房地产开发及物业管理	37.15 ³	68.19	35.11	33.08	7.97	1.21	是
4	重庆两江股权投资基金管理有限公司	股权投资管理	100.00	5.20	1.84	3.36	1.33	0.84	否
5	重庆两江新区产业运营有限公司	商务服务业	100.00	242.12	84.45	157.68	12.49	0.36	否

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况或原因如下：

1、重庆高科集团有限公司 2024 年净利润 0.21 亿元，净利润由负转正且较上年增加 122.11%，主要原因系 2023 年度企业所得税汇算清缴时，将前期高科已确认收入后又变为无偿收回的土地款部分认定为高科损失，作为所得税可弥补的亏损，退回 2023 年预缴的所得税。

2、重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司 2024 年净利润 1.21 亿元，较上年增加 55.13%，主要原因系 2024 年递延所得税费用抵扣当年税额 0.20 亿元所致。

报告期内，存在 1 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，为重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司。根据重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司章程，控股股东指具备下列条件之一的股东。（1）此人单独或者与他人一致行动时，可以选出半数以上的董事；（2）此人单独或者与他人一致行动时，可以行使公司百分之三十以上的表决权或者可以控制公司百分之三十以上表

1 截至本募集说明书签署日，重要子公司重庆高科集团有限公司存在收费权作为质押标的物的情况，质押标的物为重庆高科集团有限公司名下全部的物业租金收入。已办理动产融资登记。
 2 截至本募集说明书签署日，重要子公司重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司存在收费权作为质押标的物的情况，质押标的物为其所有的物业在 2013 年 7 月至 2025 年 7 月期间出租给相应承租人所产生的净租金收入。已办理动产融资登记。
 3 发行人对重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司的持股比例根据重庆股份转让中限责任公司出具的《重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司股东持股清册》计算。与目前工商登记信息存在差异。

决权的行使；（3）此人单独或者与他人一致行动时，可以以其他方式在事实上控制公司或者对股东大会决议产生重大影响。发行人为重庆渝高科技产业(集团)股份有限公司单一最大股东，且持股比例为 37.15%，占比超过 30%，对渝高公司存在实质性控制，因此纳入合并范围。

报告期末，发行人存在多家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的基金合伙企业，由于相关基金日常经营活动由普通合伙人作为基金管理人进行管理，发行人未委托相关人员参与基金事务，作为有限合伙人并不能产生控制、也不能参与相关经营财务决策，故将其纳入其他权益工具投资核算。

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人有 1 家重要的参股公司。

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									单位：亿元、%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润 ⁴	是否存在重大增减变动
1	重庆博腾制药科技股份有限公司	医药制造业	14.48	88.16	34.05	54.11	30.12	-3.66	是

重庆博腾制药科技股份有限公司 2024 年营业收入 30.12 亿元，较上年减少 17.87%，2024 年净利润-3.66 亿元，较上年减少 308.52%。营业收入和净利润较上年同期变动较大的主要原因：1、随着前期收到的重大订单于 2023 年陆续完成交付，公司营业收入同比减少约 18%； 2、公司产能利用率不足，单位固定成本分摊增加，导致整体毛利率下降； 3、随着公司前期运营规模扩大，公司相关的运营费用及固定资产折旧持续保持在高位水平，对净利润产生负面影响。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人资产、净利润主要在母公司，营业收入主要来源于子公司，为控股型公司。2024 年末/年度，发行人合并口径与母公司财务数据对比如下：

单位：万元、%			
项目	合并口径	母公司	母公司占比
总资产	7,380,322.16	6,877,605.36	93.19

⁴ 此处为归属于母公司所有者的净利润。

项目	合并口径	母公司	母公司占比
净资产	5,287,871.04	5,074,659.40	95.97
营业收入	430,261.30	6,737.31	1.57
净利润	52,458.86	129,340.81	246.56

1、资产受限情况

截至 2024 年末，母公司无受限资产。

2、资金拆借情况

(1) 其他应收款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，母公司其他应收款账面价值分别为 171,426.53 万元、181,509.21 万元、150,862.92 万元和 122,845.73 万元，占母公司总资产的比例分别为 2.78%、2.79%、2.19%和 1.78%。

母公司 2024 年末其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款的比例	欠款性质
重庆两江新区创新创业投资发展有限公司	51,000.00	42.79	关联方往来款
重庆两江城市运营发展有限公司	26,444.93	22.19	关联方往来款
中金基金管理有限公司	25,513.35	21.41	股权处置款
两江新区财政局	7,583.51	6.36	政府补贴
重庆高科集团有限公司	4,469.93	3.75	关联方往来款
合计	115,011.73	96.50	-

截至 2024 年末，母公司其他应收款对手方主要是发行人合并体系内子公司，资信情况良好，不能收回的可能性较低。

(2) 长期应收款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，母公司无长期应收款。

3、有息债务情况

截至 2024 年末，发行人母公司口径有息债务总余额为 43.01 亿元。

4、对核心子公司控制力

发行人对主要子公司持股比例较高。为加强对全资子公司、控股公司资产、人员、财务等方面的有效管理，根据《公司法》并结合实际情况，公司制定了《委派财务人员管理办法（试行）》、《财务工作考核实施细则（试行）》等一系列规章制度。集团对主要下属全资、控股及参股公司委派董事等管理人员，从对人的控制入手，对下属全资、控股及参股公司加强日常经营的监管与财务的控制，构筑规范有效的管理架构。综上，母公司对核心子公司具有较强的控制力。

5、股权质押情况

截至报告期末，发行人持有的主要子公司股权不存在质押情况。

6、子公司分红政策及实际分红情况

2022-2024 年，发行人子公司分红情况分别为 17,301.91 万元、75,125.67 万元和 193,330.67 万元。发行人主要子公司利润分配方案主要与其子公司董事会制定、股东审议后实施，发行人对主要子公司持股比例较高，可控制其分红情况。报告期内，发行人根据子公司及集团整体运营情况安排子公司分红。

综上，发行人投资控股型架构不会对其偿债能力造成显著不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、治理结构

发行人直属重庆两江新区管委会，内设综合办公室、党群人事部、纪检监察室、合规管理部（合规管理服务中心）、财务管理部（财务共享中心）、规划发展部、资产管理部等部门。

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律，建立、健全了法人治理结构，公司不设立股东会，由两江新区管委会依法行使股东会职权，有完善的董事会和管理层的独立运行机制，设置了与公司经营相适应的、能充分独立运行且高效精干的组织职能机构，并形成了一个有机整体，保障公司的日常运营。

公司根据《公司法》等有关法律、法规的规定制定了公司章程，确立了管委会、董事会和经营管理层的职责分工，形成了较为完善的公司治理架构和公司治

理制度。公司不设监事会、监事，由董事会审计与风险委员会、内部审计等机构行使相关职权。

(1) 股东

发行人不设立股东会，由两江新区管委会依法行使下列股东会职权：

- 1) 审核公司发展战略和规划，批准公司的主业及调整方案；
- 2) 对公司年度投资计划实行备案（审批）管理，审核列入负面清单监管类的投资项目；
- 3) 按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；
- 4) 根据工作需要听取董事会工作报告并质询；
- 5) 批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；
- 7) 对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准，审核公司业绩考核和收入分配重大事项；
- 8) 决定公司增加或者减少注册资本方案；
- 9) 对发行公司债券做出决议；
- 10) 按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- 11) 决定公司章程的制定和修改；
- 12) 按照规定权限对公司国有产权及资产转让、部分子公司国有产权变动事项进行批准，对相应资产评估进行核准或者备案；
- 13) 按照规定权限对重大财务事项进行批准或者备案计；
- 14) 决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；
- 15) 法律、行政法规规定的其他职权；

(2) 董事与董事会

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 9 名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会选举产生或更换，报两江新区管委会备案。非由职工代表担任的董事由两江新区管委会按程序委派或更换。董事每届任期不得超过 3 年，任期届满考核合格的，经委派或者选举可以连任。外部董事在同一企业连续任职一般不超过 6 年。

董事会对两江新区管委会负责，行使下列职权：

1) 制定贯彻党中央、国务院、市委市政府、两江新区党工委管委会决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；

2) 制订公司发展战略和规划；

3) 制订公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额以上的投资项目；

4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

7) 制订发行公司债券的方案；

8) 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

9) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

10) 制订公司重大国有产权及资产转让、部分子公司国有产权变动方案；

11) 制定公司的基本管理制度；

12) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司的设立或者撤销；

13) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

14) 根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；

15)制订公司的重大收入分配方案,包括公司工资总额预算与清算方案等(两江新区管委会另有规定的,从其规定),批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案,按照有关规定,审议子公司职工收入分配方案;

16)决定公司重大会计政策和会计估计变更方案,在满足两江新区管委会资产负债率管控要求的前提下,决定公司的资产负债率上限;

17)审议批准一定金额以上的融资方案、产权及资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案;

18)审议批准公司担保事项;

19)建立健全内部监督管理和风险控制制度,加强内部合规管理;决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系,对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价;

20)指导、检查和评估公司内部审计工作,决定公司内部审计机构的负责人,建立审计部门向董事会负责的机制,审议批准年度审计计划和重要审计报告;

21)制订董事会的工作报告;

22)听取总经理工作报告,检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况,建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度;

23)决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项;

24)审议公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案;

25)决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项;

26)法律、行政法规规定或者两江新区管委会授权行使的其他职权。

(3) 经理层

公司经理层成员 7 人,设总经理 1 名,副总经理 6 名,其中 1 名兼任财务负责人。经理层成员和财务负责人,均由董事会按程序聘任或者解聘。

总经理行使下列职权:

1) 主持公司的经营管理工作,组织实施董事会的决议;

- 2) 拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；
- 3) 拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；
- 4) 根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- 5) 拟订年度债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；
- 6) 拟订公司的担保方案；
- 7) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；
- 8) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；
- 9) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 10) 拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；
- 11) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- 12) 拟订公司的改革、重组方案；
- 13) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；
- 14) 按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；
- 15) 拟订公司职工收入分配方案，按照有关规定，对子公司职工收入分配方案提出意见；
- 16) 拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；
- 17) 建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；
- 18) 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

19) 提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议;

20) 法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

(4) 运作情况

报告期内,发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行,未发现违法、违规的情况发生。

截至本募集说明书签署日,发行人董事会成员 6 人,高级管理人员 9 人。

2、组织机构设置及运行情况

发行人组织机构设置如下:

(1) 综合办公室

负责集团党委、董事会、经理层运行服务及综合运转保障工作。牵头党委自身建设日常工作,负责董事会办公室工作,负责公文运转、综合文稿、督查督办、机要保密、信访稳定、档案管理、外事管理及后勤服务保障等工作,统筹工作考核、乡村振兴工作。

(2) 党群人事部

负责集团党委履行全面从严治党主体责任日常工作,承担巡视巡察、清廉国企建设工作。负责党组织及党员队伍建设、党建考核,负责干部教育培训、选拔任用、管理监督及考核工作,负责人才队伍建设,负责机构员额、招聘管理、薪酬绩效、职称管理及劳动关系工作。

(3) 纪检监察室

负责集团纪委履行全面从严治党监督责任日常工作,承担监督执纪执法问责及纪委综合运转保障。负责监督检查、审查调查、案件审理及案件监督管理等工作。

(4) 合规管理部(合规管理服务中心)

承担集团董事会审计与风险委员会日常工作。负责集团全级次公司审计工作,制定实施审计计划,牵头审计整改工作。负责集团全级次公司全面风险管理、合规管理、内控制度、合同履约及案件管理等工作。负责合规管理中心全面工作

（5）财务管理部（财务共享中心）

负责集团财务及融资管理工作。负责财务预算管理、融资管理、资金管理、会计核算、税务管理、财务分析、成本控制、会计监督、财务信息化等工作，负责财务共享中心全面工作。

（6）规划发展部

承担集团董事会战略与投资委员会日常工作。负责战略规划、政策研究、公司治理及国有企业改革工作，负责综合计划、经济运行、统计分析、企业上市等工作，牵头经营业绩考核工作。

（7）资产管理部

负责集团资产管理、工程管理、安全环保及数字化建设工作。负责资产产权管理、采购、租赁销售、划转、评估、统计及重大资产处置、REITs 入池资产运营管理工作，负责建设项目管理、工程管理、招投标管理工作，负责安全生产、环境保护等工作，负责集团数字化规划、建设、运营及服务工作。

（8）资本投资部

负责集团对外投资管理工作。负责资本投资运营规划、政策研究及重大投资项目统筹，负责股权投资、产业投资并购等工作，负责外派董监监业务指导、外派人员日常管理及考核工作。

（9）产业促进部

负责产业招、落、服一体化相关工作。负责产业规划、项目策划及政策研究，牵头产业招引、产业运营、产业服务等工作，负责营商环境优化工作。

（10）会展服务部

负责集团会展经济、酒店管理等工作。负责场馆运营、市场营销工作，负责会展策划、会展营销、会展组织、会展服务等工作，负责酒店运营、品牌推广、会议服务及活动保障等工作。

（二）内部管理制度

为了加强内部管理，发行人进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，已建立较为完善的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度，为公司的正常运营提供了有效保障。发行人主要内部管理制度如下：

1、财务管理制度

为加强财务管理工作，规范财务管理工作业务流程，根据《公司法》、《会计法》、《企业财务通则》和《企业会计准则》等相关规定，遵循集团发展目标和管理要求，特制定了《重庆两江新区产业发展集团有限公司财务管理制度》。制度适用于集团公司及所属子公司。集团公司及所属子公司实行统一的会计政策和会计核算办法。集团公司及所属子公司应严格执行《企业会计准则》及相关规定。

2、关联交易制度

为规范重庆两江新区产业发展集团有限公司关联交易行为，提高公司规范运作水平，维护公司和所有股东的合法权益，根据《公司法》、《会计法》等规范性文件以及《公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的相关规定，结合公司实际情况，制定《关联交易管理制度》。公司的关联交易应遵循以下基本原则：

（一）诚实信用、平等、自愿原则；（二）不损害公司及非关联股东合法权益的原则；（三）关联股东及关联董事回避原则；（四）关联交易遵循市场公正、公平、公开的原则。关联交易的价格或取费原则上不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准。

3、信息披露管理制度

为规范重庆两江新区产业发展集团有限公司债券发行的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护公司和投资者合法权益，依据《公司信用类债券信息披露管理办法》（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）及债券监督管理机构或市场自律组织（以下简称“主管部门”）有关规定，结合集团公司实际，制定《重庆两江新区产业发展集团有限公司公司信用类债券信息披露管理制度》。制度适用于集团公司及各级全资、控股企业。财务部是集团公司的债券信息披露事务管理部门，设专人

开展信息披露相关工作，负责与债券监督管理机构、市场自律组织及相关中介机构的沟通与联络。信息披露应当遵循真实、准确、完整、及时、公平的原则，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。信息披露语言应简洁、平实和明确，不得有祝贺性、广告性、恭维性或诋毁性的词句。信息披露应当通过符合债券监督管理机构或市场自律组织规定条件的信息披露渠道发布。

4、其他相关制度

为确保公司经营管理正常进行，发行人还制定了《重庆两江新区产业发展集团有限公司印章管理办法（试行）》《重庆两江新区产业发展集团有限公司保密管理规定（试行）》《重庆两江新区产业发展集团有限公司档案管理制度（试行）》《重庆两江新区开发投资集团有限公司合同管理办法（试行）》等一系列制度。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、资产独立情况

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与控股股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权。

2、人员独立情况

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行发行人薪酬制度。发行人高级管理人员均非公务员，不存在兼职取薪的情形。

3、机构独立情况

发行人法人治理结构健全，发行人设立董事会、监事和经理层，发行人拥有独立的职能管理部门。发行人部门间权责范围明晰，依照相关规章制度独立行使各自职权。

4、财务独立情况

公司设立了独立的财会部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户。

5、业务独立情况

发行人拥有独立、完整的自主经营的能力，依法自主经营。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。

综上所述，发行人在机构、人员、业务、财务和资产方面均与控股股东、实际控制人相互独立，发行人具有独立完整的业务体系和独立经营的能力。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事、高级管理人员情况

（一）董事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员情况如下：

序号	姓名	性别	出生年月	学历	主要职务	任职期限
董事						
1	谢静	女	1975.03	大学	党委副书记、总经理、董事	2025 年 7 月至今
2	段虹	女	1975.02	大学	副总经理、董事	2025 年 7 月至今
3	余从凤	女	1965.09	大专	外部董事	2024 年 6 月至今
4	陈曦	男	1969.01	大学	外部董事	2024 年 12 月至今
5	李宁	男	1965.05	大学	兼职外部董事	2025 年 8 月至今
6	余胜前	男	1974.06	研究生	党委委员、副总经理、董事	2025 年 9 月至今
高管						
7	谢静	女	1975.03	大学	党委副书记、总经理、董事	2025 年 4 月至今
8	刘晓骏	男	1971.08	大学	党委委员、副总经理	2025 年 4 月至今
9	段虹	女	1975.02	大学	副总经理、董事	2025 年 4 月至今
10	余胜前	男	1974.06	研究生	党委委员、副总经理、董事	2024 年 2 月至今
11	张可	女	1969.04	大学	党委委员、副总经理	2022 年 3 月至今
12	宋薛利	女	1975.02	大学	党委委员、副总经理	2025 年 4 月至今
13	蒋文科	男	1973.03	大学	党委委员、纪委书记、监察专员	2025 年 4 月至今

序号	姓名	性别	出生年月	学历	主要职务	任职期限
14	徐鸿鹄	男	1974.07	研究生	党委委员、副总经理	2024 年 1 月至今
15	朱永泽	男	1978.10	大学	党委委员	2025 年 4 月至今

注：根据发行人《公司章程》，董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 名，目前公司暂缺 3 名董事，董事长职务暂缺。

截至本募集说明书签署之日，发行人现任董事、高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关要求。发行人现任董事、高级管理人员不存在重大违纪违法情况。

（二）董事、高级管理人员的主要工作经历

1、现任董事

谢静女士：中国国籍，无境外永久居留，1975 年出生，大学学历。历任重庆市外经贸委口岸物流暨企业指导处副处长、水路口岸处副处长、处长、国际物流处处长，重庆两江新区贸易发展部部长、服务业发展部部长、服务业发展局局长、现代服务业局局长，重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员、副总经理、董事，重庆两江新区招商集团有限公司党总支书记、总经理（兼），重庆悦来投资集团有限公司党委书记、董事长等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委副书记、总经理、董事。

段虹女士：中国国籍，无境外永久居留，1975 年出生，大学学历。历任重庆两江新区财政投资评审中心副主任，重庆两江新区开发投资集团有限公司监察审计部副部长、监察审计部部长，重庆两江新区财政投资评审中心主任，重庆两江新区开发投资集团有限公司财务总监、副总经理等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司副总经理、董事。

余从凤女士：中国国籍，无境外永久居留，1965 年出生，大专学历。历任重庆市政府驻北京办事处信息处副处长，重庆市政府研究室人事秘书处副处长、处长，重庆市政府研究室党组成员、副主任，重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司党委委员、监事会主席等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司专职外部董事。

陈曦先生：中国国籍，无境外永久居留，1969 年出生，大学学历。历任重庆市委研究室农村处副处长、工交处副处长、处长、综合处处长、经济一处处长，

重庆市委研究室副主任兼市财经办副主任，重庆两江新区开发投资集团有限公司党委委员、监事会主席等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司专职外部董事。

李宁先生：中国国籍，无境外永久居留，1965 年出生，大学学历。历任重庆市政府政策研究室工交财贸研究处副处长，重庆高新区产业发展局副局长、局长，重庆高科集团有限公司董事长兼总经理，重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司董事长，重庆渝高新兴科技有限公司董事长，重庆渝高物业有限公司董事长，重庆两江新区产业发展集团有限公司党委副书记、总经理、董事，重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司党委书记、董事长等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司兼职外部董事。

余胜前先生：中国国籍，无境外永久居留，1974 年出生，研究生学历。历任重庆市委组织部组织三处副处长，重庆保税港区开发管理有限公司党委工作部副部长（主持工作）、部长、人力资源部部长、董事会秘书、纪委副书记，重庆宝地实业发展有限公司董事长，绿地申港公司董事长，绿地小贷公司董事长，重庆悦来投资集团有限公司党委委员、副总经理等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员、副总经理、董事。

2、现任高管

谢静女士：中国国籍，无境外永久居留，1975 年出生，大学学历。历任重庆市外经贸委口岸物流暨企业指导处副处长、水路口岸处副处长、处长、国际物流处处长，重庆两江新区贸易发展部部长、服务业发展部部长、服务业发展局局长、现代服务业局局长，重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员、副总经理、董事，重庆两江新区招商集团有限公司党总支书记、总经理（兼），重庆悦来投资集团有限公司党委书记、董事长等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委副书记、总经理、董事。

刘晓骏先生：中国国籍，无境外永久居留，1971 年出生，大学学历。历任重庆港务物流建设投资有限责任公司副总经理，重庆港九股份有限公司党委委员、副总经理，重庆港务物流集团有限公司党委委员，重庆悦来投资集团有限公司党

委委员、副总经理等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员、副总经理。

段虹女士：中国国籍，无境外永久居留，1975 年出生，大学学历。历任重庆两江新区财政投资评审中心副主任，重庆两江新区开发投资集团有限公司监察审计部副部长、监察审计部部长，重庆两江新区财政投资评审中心主任，重庆两江新区开发投资集团有限公司财务总监、副总经理等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司副总经理、董事。

余胜前先生：中国国籍，无境外永久居留，1974 年出生，研究生学历。历任重庆市委组织部组织三处副处长，重庆保税港区开发管理有限公司党委工作部副部长（主持工作）、部长、人力资源部部长、董事会秘书、纪委副书记，重庆宝地实业发展有限公司董事长，绿地申港公司董事长，绿地小贷公司董事长，重庆悦来投资集团有限公司党委委员、副总经理等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员、副总经理、董事。

张可女士：中国国籍，无境外永久居留，1969 年出生，大学学历。历任重庆经开区宣传部副部长、部长，重庆北部新区产业发展局副局长（正处级）、局长、产业促进局局长，重庆两江新区产业促进局局长、招商合作局副局长（兼），重庆两江新区招商集团有限公司党总支委员、副总裁（主持工作）等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员、副总经理。

宋薛利女士：中国国籍，无境外永久居留，1975 年出生，大学学历。历任重庆国际博览中心有限公司副总经理、执行董事、总经理、党总支书记、董事长，重庆悦来投资集团有限公司党委委员、副总经理等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员、副总经理。

蒋文科先生：中国国籍，无境外永久居留，1973 年出生，大学学历。历任重庆市纪委案件监督管理室副处级纪检监察员、正处级纪检监察员、副主任（正处长级），重庆市纪委监委第四纪检监察室副主任（正处长级）、第四监督检查室副主任（正处长级），重庆发展投资有限公司纪委副书记，重庆悦来集团有限公司党委委员、纪委书记等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员、纪委书记、监察专员。

徐鸿鹄先生：中国国籍，无境外永久居留，1974年出生，硕士学历。历任重庆市涪陵区政府办公室副主任、党组成员、区金融办主任，重庆两江新区党工委管委会办公室副主任、机关党委专职副书记、机关纪委书记、重庆两江新区党工委宣传部部长，重庆两江新区城市发展部部长、政务中心主任、金融发展局局长，重庆两江金融发展有限公司党委书记、总经理、董事长，两江智慧城投发展有限公司执行董事等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员、副总经理。

朱永泽先生：中国国籍，无境外永久居留，1978年出生，大学学历。历任重庆市大渡口区商业委员会副主任，重庆两江新区服务业促进局副局长、贸易发展部副部长、发展战略局局长，重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司党委委员、副总经理，重庆两江新区招商集团有限公司党总支委员、副总经理，重庆悦来投资集团有限公司党委委员、副总经理等。现任重庆两江新区产业发展集团有限公司党委委员。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围包括：战略性新兴产业制造业、战略性新兴产业服务业投资、股权投资及管理、资产管理、产业投资运营（以上经营范围不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）；重要基础设施和重大项目建设及管理、房地产开发；交通运输设备制造。

发行人作为两江新区产业投资的主体，承担了助推两江新区产业发展，特别是战略性新兴产业加快发展的责任，业务范围涵盖战略性新兴产业制造业及战略性新兴产业服务业投资、房产开发和经营、物业管理等，并承接两江新区重要基础设施和重大项目建设及管理职责。

发行人承担着推动两江新区产业发展的职能，为整合相关产业投资资源，自成立起即获得两江新区管委会无偿划入广泰投资全部股权，并因此享有其在两江新区礼嘉片区、大竹林片区、照母山片区等范围内大量的产业楼宇以及土地等资产。之后公司继续发展壮大房产投资开发及运营业务，并涉及综合服务配套等，且仍有承接部分代建工程项目。此外，发行人近年来还根据新区产业规划和管委

会指导意见，通过直接股权和基金等形式择机投资区域产业，引导和促进区域内战略性新兴产业的发展。目前，发行人已搭建起园区开发及运营服务、产业投资、房地产开发等相融合的业务布局。

(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：2022 年-2024 年及 2025 年 1-3 月公司营业收入构成

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一.主营业务小计	133,881.45	99.91	386,814.79	89.90	380,490.49	95.03	312,543.61	99.58
1.园区运营收入	36,783.50	27.45	237,115.83	55.11	233,316.92	58.27	182,147.62	58.03
（1）产业园区销售	0.00	0.00	22,453.16	9.47	16,558.03	4.14	266.71	0.08
（2）产业园区租赁	28,317.85	21.13	142,525.65	60.11	145,760.41	36.41	112,538.55	35.86
（3）产业园区服务	8,465.65	6.32	72,137.02	30.42	70,998.48	17.73	69,342.36	22.09
2.房地产收入	94,355.62	70.42	137,199.77	31.89	135,233.80	33.78	119,171.95	37.97
3.产业投资收入	2,742.33	2.05	12,491.38	2.90	11,760.42	2.94	11,224.05	3.58
4.其他收入	0.00	0.00	7.82	0.00	179.35	0.04	0.00	0.00
二、其他业务小计	113.94	0.09	43,446.51	10.10	19,887.02	4.97	1,322.83	0.42
合计	133,995.39	100.00	430,261.30	100.00	400,377.51	100.00	313,866.44	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：2022 年-2024 年及 2025 年 1-3 月年公司毛利润情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一.主营业务小计	34,359.59	100.12	128,094.28	86.27	113,211.48	92.02	86,960.80	100.47
1.园区运营收入	3,072.06	8.95	54,334.35	36.59	44,639.56	36.29	17,101.85	19.76
（1）产业园区销售	0.00	0.00	25,063.28	16.88	3,876.13	3.15	7.75	0.01
（2）产业园区租赁	1,994.70	5.81	25,701.25	17.31	39,231.70	31.89	6,034.02	6.97
（3）产业园区服务	1,077.36	3.14	3,569.82	2.40	1,531.72	1.25	11,060.08	12.78
2.房地产收入	28,545.20	83.17	61,313.18	41.29	56,812.15	46.18	60,548.37	69.96
3.产业投资收入	2,742.33	7.99	12,491.38	8.41	11,760.42	9.56	9,310.57	10.76
4.其他收入	0.00	0.00	-44.62	-0.03	-0.65	0.00	0.00	0.00

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
二、其他业务小计	-39.89	-0.12	20,387.12	13.73	9,812.32	7.98	-408.22	-0.47
合计	34,319.70	100.00	148,481.40	100.00	123,023.80	100.00	86,552.58	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况				
单位：%				
业务板块名称	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
一.主营业务小计	25.66	33.12	29.75	27.82
1.园区运营收入	8.35	22.91	19.13	9.39
（1）产业园区销售	-	111.62	23.41	2.91
（2）产业园区租赁	7.04	18.03	26.92	5.36
（3）产业园区服务	12.73	4.95	2.16	15.95
2.房地产收入	30.25	44.69	42.01	50.81
3.产业投资收入	100.00	100.00	100.00	82.95
4.其他收入	-	-570.59	0.00	0.00
二、其他业务小计	-35.01	46.92	49.34	-30.86
综合毛利率	25.61	34.51	30.73	27.58

注：部分业务收入/利润为负，其毛利率按 0 计算。

发行人近三年营业收入分别为 313,866.44 万元、400,377.51 万元和 430,261.30 万元，呈逐年上升趋势。2023 年较上年同期增幅为 27.56%，主要系园区运营收入有所增加所致；2024 年较上年同期增幅为 7.46%，主要系其他业务收入中当年处置投资性房地产收入增加所致。

发行人近三年营业毛利润分别为 86,552.58 万元、123,023.80 万元和 148,481.40 万元，整体呈上升趋势，主要系园区运营业务及其他业务板块毛利润上升所致。发行人近三年营业毛利率分别为 27.58%、30.73%和 34.51%，发行人近三年营业毛利率逐年上升。

（三）主要业务板块

1、园区运营业务

园区（开发区）指的是在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台

等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

发行人园区运营业务是指发行人对园区工业、科研、办公、商业楼宇项目的综合经营服务业务，分为产业园区销售、产业园区租赁、产业园区服务板块。

发行人配合两江新区招商引资工作，为促进地方经济和产业发展，通过在产业园区各类项目的建设开发，提供后续出租、管理和增值服务。公司全方位贴合产业客户的发展需求，开发适用于企事业单位入驻的产业楼宇、工业厂房和产业园区，同时随着园区物业建成并陆续租售，发行人承接相应的配套服务，包括物业服务、酒店服务等，为产业客户提供具有产业特色的集成服务、以价值成长为目标的投资参与，形成园区载体销售和园区载体租赁的主营业务基本模式，并辅以为产业客户提供专业化的集成服务和投资促进。

园区业务运作主体包括公司本部、重庆两江新区产城融合发展有限公司（简称“产城公司”）、重庆两江新区产业运营有限公司（简称“产运公司”）、重庆高科集团有限公司（简称“重庆高科”）、重庆两江现代服务业发展有限公司（简称“金泰公司”）、重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司（简称“重庆渝高”）等，业务范围主要在两江新区内，其中重庆渝高另有少量高新区业务。

发行人产业园区项目建设主要资金来源为公司自筹。不过部分重大招商性产业楼宇可获得财政拨款，款项计入专项应付款并根据财政局决算批复转入资本公积，或根据年度预算金额直接计入资本公积。

发行人通过各类项目的建设开发，为客户提供具有产业特色的综合化服务、以价值成长为目标的投资参与，形成园区楼宇销售、楼宇租赁和园区服务的主营业务基本模式，并辅以为产业客户提供专业化的投资服务。发行人以数字经济为统领，着力打造高标准的产业园区、高质量的产业服务和高效率的运行机制。

报告期内发行人产业园区主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目开发主体	项目业态（楼宇、车位等）	项目所在地	建筑面积（m²）	项目总投资	建设周期
1	太阳座（重庆北部之光）	高科公司	写字楼	重庆两江新区	101,020.00	138,373.00	2017 年-2022 年
2	黄茅坪组团 B 标准分区 B09-7 地块标准厂房	高科公司	工业厂房	重庆两江新区	51,775.38	20,123.00	2019 年-2022 年
3	互联网三期	产城公司	产业楼宇；停车位	重庆两江新区	210,000.00	100,000.00	2019 年-2022 年
4	中德（龙盛）高端制造产业园	集团本部	产业楼宇	重庆渝北区	230,673.44	100,000.00	2018 年-2022 年
5	金泰产业园	金泰公司	产业楼宇	重庆两江新区	275,000.00	81,934.76	2014 年-2023 年
6	环湖企业园二期	产城公司	由写字楼、商业及车库组成	重庆两江新区	181,154.78	102,600.00	2021 年-2024 年
7	渝兴 28 号地块	产城公司	由写字楼、商业及车库组成	重庆两江新区	41,482.12	36,097.00	2021 年-2024 年
8	高科 N16 商业配套项目	高科公司	写字楼、商业	重庆两江新区	120,525.00	91,300.00	2020 年-2023 年
合计					1,211,630.72	670,427.76	

注：上表中预计总投资额为项目概算数，部分项目存在截至 2025 年 3 月末项目总投资数和截至 2025 年 3 月末项目已完成投资数不一致的情况。

截至 2025 年 3 月末发行人产业园区主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目开发主体	项目所在地	项目业态	建设面积（m²）	预计总投资	投资资金来源	截至 2025 年 3 月末已投资额	2025 年 4-12 月计划投资	2026 年计划投资	2027 年计划投资	是否签订合同或协议	计划建设期间
1	金泰汽车物流（配套）产业基	金泰公司	重庆市两江新区	仓储、厂房	423,000.00	170,842.00	自筹资金	65,865.00	9,000.00	10,000.00	20,000.00	是	2018-2026

序号	项目名称	项目开发主体	项目所在地	项目业态	建设面积 (m²)	预计总投资	投资资金来源	截至 2025 年 3 月末 已投资额	2025 年 4-12 月计 划投资	2026 年计 划投资	2027 年计 划投资	是否签 订合同 或协议	计划建设 期间
	地												
2	两江新区产业发展集团有限公司 A07-3、A07-6 号地块项目（A07-3 地块）	集 团本部	重庆市渝北区	写字楼	191,460.66	100,000.00	自筹资金	88,888.00	200.00	0.00	0.00	是	2022-2026
3	两江新区产业发展集团有限公司 A06-6、A06-7 号地块项目（A06-7 地块）	集 团本部	重庆市渝北区	写字楼	199,777.96	120,000.00	自筹资金	115,598.00	0.00	0.00	0.00	是	2022-2026
4	两江新区产业发展集团有限公司 A28-5、A28-9、A28-10、A28-11、A28-15 地块项目（极客社区首开区）	集 团本部	重庆市渝北区	公寓、写字楼	28,446.21	32,000.00	自筹资金	23,394.00	3,000.00	3,300.00	0.00	是	2021-2026
5	两江新区产业发展集团有限公司 A28-13、A28-17 地块项目（未来	集 团本部	重庆市渝北区	酒店	47,089.00	93,000.00	自筹资金	78,483.00	0.00	0.00	0.00	是	2022-2026

序号	项目名称	项目开发主体	项目所在地	项目业态	建设面积（㎡）	预计总投资	投资资金来源	截至 2025 年 3 月末已投资额	2025 年 4-12 月计划投资	2026 年计划投资	2027 年计划投资	是否签订合同或协议	计划建设期间
	酒店）												
6	两江新区产业发展集团有限公司 A06-6、A06-7 号地块项目（A06-6 地块）	集团本部	重庆市两江新区	产业楼宇	325,000.00	150,000.00	自筹资金	80,073.00	27,000.00	20,000.00	0.00	是	2024-2026
7	两江新区产业发展集团有限公司 A09-2、A09-6 号地块项目（A09-2 地块）	集团本部	重庆市两江新区	产业楼宇	329,000.00	310,000.00	自筹资金	68,236.00	56,000.00	100,000.00	0.00	是	2024-2026
合计					1,543,773.83	975,842.00	-	520,537.00	95,200.00	133,300.00	20,000.00	-	-

注：上表中预计总投资额为项目概算数，在建项目总投资概算数和实际完工后的总投会有差异，因此会出现上表中：预计总投资-截至 2025 年 3 月末已投资数不等于未来计划投资数。

截至 2025 年 3 月末发行人产业园区主要在建项目涉及产权证情况（续表）

序号	项目名称	项目开发主体	立项	环评	国有土地使用证文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号
1	金泰汽车物流（配套）产业基地	金泰公司	2015-500112-47-03-003116	渝（北新）环准[2013]175号	115 房地证 2013 字第 36083 号、115 房地证 2013 字第 36086 号	地字第 500140201300020	建字第 500141202300015	正在办理

序号	项目名称	项目开发主体	立项	环评	国有土地使用证文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号
2	两江新区产业发展集团有限公司 A07-3、A07-6 号地块项目（A07-3 地块）	集团本部	2020-500112-7 0-03-121091	无需环评	渝（2021）两江新区不动产权第 000906651 号	地字第 5001412021000 34 号	建字第 5001412021002 32 号	5001232022030 20301
3	两江新区产业发展集团有限公司 A06-6、A06-7 号地块项目（A06-7 地块）	集团本部	2020-500112-7 0-03-121091	无需环评	渝（2021）两江新区不动产权第 000869418 号	地字第 5001412021000 35 号	建字第 5001412021002 31 号	5001232022032 10101
4	两江新区产业发展集团有限公司 A28-5、A28-9、A28-10、A28-11、A28-15 地块项目（极客社区首开区）	集团本部	2020-500112-7 0-03-110850	无需环评	渝（2021）两江新区不动产权第 000843159 号、渝（2021）两江新区不动产权第 000847543 号、渝（2021）两江新区不动产权第 000846855 号、渝（2021）两江新区不动产权第 000846843 号、渝（2021）两江新区不动产权第 000846827 号	地字第 5001412021000 25 号	建字第 5001412021001 45 号	5001232021092 90101
5	两江新区产业发展集团有限公司 A28-13、A28-17 地块项目（未来酒店）	集团本部	2019-500112-7 0-03-088138	无需环评	渝（2021）两江新区不动产权第 000737393 号、渝（2021）两江新区不动产权第 000737306 号	地字第 5001412021000 24 号	建字第 5001412022001 16 号;建字第 5001412021001	5001232021071 60201

序号	项目名称	项目开发主体	立项	环评	国有土地使用证文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号
							17	
6	两江新区产业发展集团有限公司 A06-6、A06-7 号地块项目（A06-6 地块）	集团本部	2020-500112-70-03-121091	无需环评	不动产权第 000869230 号、不动产权第 000869418 号	地字第 500141202100035 号	二期一组团：建字第 500141202400026 号 一期：建字第 500141202300057 号	二期一组团、二组团：编号 500123202410160201 一期：编号 500123202404120101
7	两江新区产业发展集团有限公司 A09-2、A09-6 号地块项目（A09-2 地块）	集团本部	2020-500112-70-03-121037	无需环评	渝（2021）两江新区不动产权第 001377458 号	/	/	已办理提前介入手续

截至 2025 年 3 月末发行人产业园区主要拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目开发主体	项目所在地	项目业态	建设周期	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末已完成投资额	2025 年 4-12 月拟投资金额	2026 年拟投资金额	2027 年拟投资金额
1	两江新区产业发展集团有限公司 A28-5、A28-9、A28-10、A28-11、A28-15 地块项目（极客南区）	集团本部	重庆市渝北区	写字楼	2024-2026	60,000.00	6,721.00	20,000.00	16,000.00	16,000.00
2	两江新区产业发展集团有限公司	集团本部	重庆市	写字楼、	2025-2027	110,000.00	27,029.00	-	16,000.00	16,000.00

序号	项目名称	项目开发主体	项目所在地	项目业态	建设周期	计划总投资额	截至 2025 年 3 月末已完成投资额	2025 年 4-12 月拟投资金额	2026 年拟投资金额	2027 年拟投资金额
	司 A28-5、A28-9、A28-10、A28-11、A28-15 地块项目（极客社区北区）		渝北区	商业、酒店						
3	两江新区产业发展集团有限公司 A60-1 号地块项目	集团本部	重庆市渝北区	写字楼	2024-2025	42,000.00	17,978.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
4	两江新区产业发展集团有限公司 A60-5 号地块项目	集团本部	重庆市渝北区	商业	2024-2025	42,000.00	16,786.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
5	渝兴 19 号地块	产城公司	重庆市渝北区	厂房	2024-2026	240,000.00	68,100.00	5,000.00	73,100.00	43,000.00
6	两江新区产业发展集团有限公司 A10、13、14 地块项目	集团本部	重庆市渝北区	商业	2025-2027	368,804.00	101,501.00	-	20,000.00	20,000.00
合计						862,804.00	238,115.00	41,000.00	141,100.00	111,000.00

（1）产业园区销售业务

园区产业载体销售是指发行人将自主开发的园区工业厂房、办公楼等对外销售以实现收入。业务运作主体主要包括重庆渝高新兴科技发展有限公司、重庆高科集团有限公司等。

由于两江新区维持加强产业导向、注重产业集聚的发展政策，近年来对园区内产业园区秉承长期持有战略。为自身中长期可持续发展，该公司采取物业资源以租为主、适度销售、先租后售的策略，并根据实际经营在适当时间调整租售比例。

1）业务模式

公司从事园区产业载体开发业务的模式主要为：公司自行购拍土地，开发建设并销售。项目建设的主要资金来源为公司自筹。项目业态包括写字楼、商业、厂房、酒店、停车楼等。发行人园区产业载体销售模式主要分为全款购买模式和按揭贷款购买模式，高科公司产业园区销售仅有全款购买模式，在全款模式下客户可选择一次性付款或分期付款。

全款购买模式：发行人与购买方签订销售合同，根据销售合同的金额，购买方全额或分期支付价款至发行人银行账户，发行人确认收入并开具对应金额发票，至此完成购买。

按揭贷款购买模式：发行人与购买方签订销售合同，根据销售合同的金额，购买方支付首付款至发行人银行账户，发行人开具首付款收据。购买人执首付款收据与销售合同至银行办理按揭贷款手续，按揭手续完成后，银行发放按揭贷款至发行人银行账户。发行人确认收入并开具对应金额发票，至此完成购买。

2）会计处理

项目建设时成本计入“开发成本”或“在建工程”科目，项目竣工转入“开发产品”或“投资性房地产”核算。

①全款购买模式的会计记账方式：购房人一次性付款或分期付款时，发行人借记货币资金并贷记预收账款或合同负债，待收齐全部价款、竣工交房并办妥验收手续后结转计营业收入、税金及营业成本。

②按揭贷款购买模式的会计记账方式：发行人收到首付款时，借记货币资金并贷记预收账款或合同负债，收到按揭贷款时，借记货币资金并贷记预收账款或合同负债，待收齐全部价款、竣工交房并办妥验收手续后结转计营业收入、税金同及营业成本。

3) 业务开展情况

2022至2024年及2025年1-3月，发行人园区产业载体销售收入分别为266.71万元、16,558.03万元、22,453.16万元和0.00万元。销售业态主要以楼宇销售为主。近三年，发行人销售板块收入呈现波动状态，主要原因之一是近年来房地产行情较差对发行人的产业楼宇销售收入有影响，其次，发行人也根据目前的实际情况采取了销售资源以租为主、适度销售的策略，公司根据实际的经营需要及时调整租售比例。

2022至2024年及2025年1-3月产业园区主要销售楼宇与情况

单位：亿元

序号	项目	经营地	经营模式	经营业态	建筑面积 (m²)	累计销售收入 (截至2025年 3月末)	已回款金额 (截至2025 年3月末)	销售进度
1	太阳座	重庆两江 新区	自主 开发	写字楼	101,020.00	16.73	3.35	已完成所有 销售
2	总部广场 一期	重庆两江 新区	自主 开发	写字楼	52,968.25	6.80	6.80	已完成所有 销售
3	总部广场 二期	重庆两江 新区	自主 开发	写字楼	105,370.34	6.90	6.90	已完成所有 销售
4	涉外商务 区B区	重庆两江 新区	自主 开发	城市综合体（含： 酒店、写字楼、车 位等）	176,869.70	7.75	7.75	已完成所有 销售

2022至2024年产业园区主要销售客户情况

单位：万元

序号	客户名称	是否为关联方	交易金额
2022年园区销售客户情况			
1	公司客户2	否	129.53
2	公司客户4	否	102.85
3	个人客户1	否	17.14
4	个人客户2	否	17.19
2023年园区销售客户情况			

1	公司客户 1	否	13,815.60
2024 年园区销售客户情况			
1	公司客户 1	否	16,444.80

(2) 产业园区租赁业务

园区产业载体租赁是指发行人将自主开发建成的园区商品厂房、办公楼等或整体承租的物业向客户出租经营以获得收入。发行人主要产业园租售为厂房、写字楼、停车楼、人才公寓等为园区企业服务的项目。

园区产业载体租赁实施主体主要为集团本部及直属企业重庆高科集团有限公司、重庆两江现代服务业发展有限公司、重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司、重庆渝高新兴科技发展有限公司等。

1) 业务模式

公司楼宇招商以自主招商为主，部分项目与重庆两江新区招商集团有限公司（简称“两江招商集团”）联合招商或由两江新区管委会统一招商。公司规定与租户签订的合同期限原则上不超过 6 年，租金结算通常为季付或半年支付，一般收取 3 个月租金作为履约保证金。

发行人名下园区租赁载体主要分布在两江新区园区，发行人会针对不同的区域和园区载体类型，协同具有评估资质的第三方市场中介机构对标周边同类型园区载体进行建模，每年或每两年进行一次园区载体租赁价格体系中新租价格、续租涨幅、重点去化项目价格的调整和完善，并通过公司相关流程后更新实施。

集团招商引资以自主招商为主，配合管委会招商为辅。主要为高新技术企业。发行人对招商引资企业的主要保障措施有：1、集团可自主应用新区招商政策；2、入住企业政策兑现通道畅通；3、产业集群已经形成，园区产业氛围浓厚；4、企业看重国资楼宇的稳定性，更便于企业的长期发展。同时公司根据两江新区管委会规划和自身发展需要，引进政府机构、大型企业集团等。从租金水平上看，产业楼宇、商业物业平均租金约为 30-80 元/m²/月；车位平均租金约为 300-400 元/个/月。总体而言，该公司在两江新区内拥有大量投资性房地产，物业形态丰富，按照原始成本入账，具有较大的增值空间，且变现能力较强。依托较好的区位条件和入驻客户质量，公司物业出租率保持在较高水平。

2) 会计处理

发行人自持租赁房产在“投资性房地产”科目核算。租赁成本计入“主营业务成本”科目，租赁收入计入“主营业务收入”科目。

3) 业务开展情况

报告期内，发行人按资产名称划分的租赁资产运营情况如下：

截至 2025 年 3 月末发行人主要已投入运营的租赁资产情况

单位：平方米、万元、%

序号	项目名称	项目运营主体	项目业态	坐落	总投资额	截至 2025 年 3 月末 已投资额	截至 2025 年 3 月末		
							产权面积	可租赁面积	已租面积
1	渝兴广场	产城公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	40,944.00	40,944.00	232,724.36	211,714.66	161,397.54
2	渝兴·星座天地	产城公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	11,631.95	11,631.95	15,954.99	15,826.22	15,826.22
3	软件园	产城公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	44,949.72	44,949.72	89,784.15	87,009.11	68,958.27
4	拓展 D 区	产城公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	36,943.57	36,943.57	120,097.75	117,095.73	86,101.36
5	互联网一、二、三期	产城公司	楼宇、车位	重庆市两江新区、 渝北区	289,158.84	289,158.84	841,978.18	818,094.18	542,863.67
6	大竹林商业中心	产城公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	22,841.00	22,841.00	34,876.16	32,694.48	25,847.06
7	智能产业园（南山园、良景园）	产城公司	厂房、车位	重庆市渝北区	75,285.62	75,285.62	282,504.87	280,312.21	199,330.41
8	星光大厦	产城公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	13,677.40	13,677.40	32,899.97	34,873.57	23,971.00
9	土星	产城公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	60,382.81	60,382.81	23,499.61	21,073.54	14,475.77
10	环湖企业公园	产城公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	21,948.45	21,948.45	231,585.66	229,948.92	46,449.59
11	大竹林商业街	产城公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	48,890.13	48,890.13	51,875.35	45,332.40	44,169.53
12	智博中心	渝高公司	酒店、商业、 车库	重庆市九龙坡区	8,388.61	8,388.61	53,837.61	53,377.45	53,129.25
13	同心家园 A 组团	渝高公司	楼宇、车位	重庆市九龙坡区	3,882.70	3,882.70	35,958.72	35,943.41	34,755.91
14	幸福九里	渝高公司	楼宇	重庆市九龙坡区	5,504.26	5,504.26	49,600.97	49,010.27	47,737.22

序号	项目名称	项目运营主体	项目业态	坐落	总投资额	截至 2025 年 3 月末 已投资额	截至 2025 年 3 月末		
							产权面积	可租赁面积	已租面积
15	新城星座	渝高公司	楼宇、车位	重庆市九龙坡区	16,561.02	16,561.02	152,529.87	152,529.87	152,329.69
16	渝高香洲	渝高公司	楼宇	重庆市九龙坡区	1,689.84	1,689.84	34,598.24	34,520.94	32,992.04
17	渝高 CD 座	渝高公司	楼宇、车位	重庆市九龙坡区	1,373.68	1,373.68	22,108.80	22,108.80	21,881.64
18	金山大厦	产运公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	15,312.50	15,312.50	34,968.22	34,969.22	34,969.22
19	新科大楼	产运公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	5,865.86	5,865.86	16,898.85	16,898.85	16,898.85
20	彩时代	产运公司	楼宇、车位	重庆市两江新区	37,387.16	37,387.16	63,327.73	65,710.00	65,110.00
21	汽一、二、三区厂房	产运公司	厂房	重庆北部新区	23,349.54	23,349.54	109,736.29	109,146.60	75,017.48
22	金山意库	产运公司	楼宇	重庆市北部新区	21,896.14	21,896.14	129,827.32	129,827.32	124,226.36
23	智能产业园一期	产运公司	楼宇	重庆市两江新区	48,991.34	48,991.34	163,379.46	164,163.33	134,299.44
24	奥的斯工厂	产运公司	厂房	重庆市两江新区	8,704.60	8,704.60	22,934.51	22,972.85	11,828.59
25	两江君顿酒店	产运公司	楼宇、车位	重庆市北部新区	11,451.97	11,451.97	23,016.18	23,016.18	23,016.18
26	创时代一期	产运公司	楼宇、车位	重庆市北部新区	10,489.09	10,489.09	39,946.91	40,930.67	37,930.85
27	财富中心	产运公司	楼宇、车位	重庆市渝北区	27,296.88	16,765.48	94,625.48	92,261.83	75,085.39
28	海王星	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	24,025.57	24,025.57	145,516.63	138,843.69	95,757.98
29	花朝厂房	产运公司	厂房、楼宇	重庆市渝北区	35,843.01	35,843.01	130,037.84	123,206.81	129,879.08
30	幻彩楼	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	2,597.48	2,597.48	16,110.21	16,154.11	15,379.63
31	火车北站北广场	产运公司	车位	重庆市渝北区	110,793.29	110,793.29	85,731.85	85,731.85	85,731.85

序号	项目名称	项目运营主体	项目业态	坐落	总投资额	截至 2025 年 3 月末 已投资额	截至 2025 年 3 月末		
							产权面积	可租赁面积	已租面积
32	火炬大厦	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	10,495.59	10,495.59	24,664.16	24,664.16	6,397.93
33	金星科技大厦	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	9,588.95	9,588.95	55,216.41	46,487.79	41,750.31
34	两江星界	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	10,071.80	10,071.80	27,377.79	27,856.66	16,700.41
35	木星	产运公司	厂房	重庆市渝北区	10,984.06	10,984.06	56,748.35	56,932.90	41,172.38
36	麒麟座	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	11,600.81	11,600.81	16,915.88	16,915.88	14,621.45
37	山顶总部基地	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	46,631.64	46,631.64	255,972.32	256,699.20	176,719.48
38	涉外商务区	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	169,993.47	169,993.47	187,142.28	181,564.88	156,201.23
39	星汇财富	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	37,701.08	20,202.15	14,711.85	14,414.34	11,263.71
40	水星科技大厦	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	17,056.07	17,056.07	88,385.42	87,867.80	75,789.39
41	国际合作中心、星汇艺术中心	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	137,658.65	137,658.65	119,190.10	101,181.42	103,826.42
42	重庆互联网学院	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	70,381.36	70,381.36	157,036.38	157,036.38	157,036.38
43	总部广场	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	86,463.37	86,463.37	60,857.39	161,652.60	137,292.17
44	总部基地宿舍	产运公司	楼宇	重庆市渝北区	6,543.57	6,543.57	31,348.07	30,394.27	20,090.07
合计					1,713,228.45	1,685,198.12	4,478,039.14	4,468,967.35	3,456,208.40

截至 2025 年 3 月末发行人主要已投入运营的租赁资产租金收入情况

单位：万元

序号	项目名称	项目运营主体	按业态分别填写				入账方式
			2025 年 1-3 月租金收入	2024 年租金收入	2023 年租金收入	2022 年租金收入	
1	渝兴广场	产城公司	1,416.36	6,502.37	7,871.37	8,120.62	成本法
2	渝兴·星座天地	产城公司	144.60	595.94	584.21	1,806.56	成本法
3	软件园	产城公司	444.93	1,712.40	2,216.87	1,828.15	成本法
4	拓展 D 区	产城公司	579.08	2,712.04	2,456.90	4,705.08	成本法
5	互联网一、二、三期	产城公司	3,327.14	13,615.88	20,707.33	12,355.97	成本法
6	大竹林商业中心	产城公司	98.58	471.34	588.24	577.32	成本法
7	智能产业园（南山园、良景园）	产城公司	961.56	3,913.33	4,378.80	3,067.25	成本法
8	星光大厦	产城公司	177.90	1,379.97	1,291.94	1,058.97	成本法
9	土星	产城公司	65.26	230.08	604.08	619.27	成本法
10	环湖企业公园	产城公司	502.13	2,142.52	2,582.44	1,920.46	成本法
11	大竹林商业街	产城公司	496.76	2,061.24	1,989.44	1,806.56	成本法
12	智博中心	渝高公司	336.11	1,345.19	1,429.78	829.58	成本法
13	同心家园 A 组团	渝高公司	107.31	444.19	431.83	416.73	成本法
14	幸福九里	渝高公司	221.94	1,014.04	1,092.07	998.56	成本法
15	新城星座	渝高公司	1,017.00	4,089.84	3,668.67	2,330.30	成本法
16	渝高香洲	渝高公司	78.74	391.08	432.02	355.24	成本法
17	渝高 CD 座	渝高公司	132.50	498.21	595.13	449.04	成本法
18	金山大厦	产运公司	577.46	2,315.58	2,309.83	2,312.50	成本法

序号	项目名称	项目运营主体	按业态分别填写				入账方式
			2025 年 1-3 月租金收入	2024 年租金收入	2023 年租金收入	2022 年租金收入	
19	新科大楼	产运公司	279.06	1,116.25	1,116.25	1,116.25	成本法
20	彩时代	产运公司	1,028.71	4,340.48	3,830.79	4,340.48	成本法
21	汽一、二、三区厂房	产运公司	527.25	2,198.04	2,218.61	1,679.99	成本法
22	金山意库	产运公司	296.75	4,254.11	4,122.52	693.14	成本法
23	智能产业园一期	产运公司	592.73	3,113.55	2,631.31	981.76	成本法
24	奥的斯工厂	产运公司	170.66	892.66	840.15	610.42	成本法
25	两江君顿酒店	产运公司	177.86	711.43	811.31	385.48	成本法
26	创时代一期	产运公司	279.29	1,161.55	854.81	802.97	成本法
27	财富中心	产运公司	759.90	3,100.39	3,271.13	3,018.14	成本法
28	海王星	产运公司	684.00	3,152.48	3,207.24	2,427.38	成本法
29	花朝厂房	产运公司	718.84	2,654.74	2,471.48	2,129.63	成本法
30	幻彩楼	产运公司	125.61	581.33	496.78	423.17	成本法
31	火车北站北广场	产运公司	58.41	1,039.53	765.5	421.34	成本法
32	火炬大厦	产运公司	82.50	343.49	503.53	590.45	成本法
33	金星科技大厦	产运公司	159.07	593.29	513.88	556.06	成本法
34	两江星界	产运公司	123.22	1,547.16	617.41	509.24	成本法
35	木星	产运公司	223.32	1,335.09	1,179.78	1,382.99	成本法
36	麒麟座	产运公司	55.80	1,175.97	1,118.74	686.33	成本法

序号	项目名称	项目运营主体	按业态分别填写				入账方式
			2025 年 1-3 月租金收入	2024 年租金收入	2023 年租金收入	2022 年租金收入	
37	山顶总部基地	产运公司	1,070.01	4,729.35	3,474.86	4,344.21	成本法
38	涉外商务区	产运公司	1,224.18	6,764.26	6,006.86	6,118.46	成本法
39	星汇财富	产运公司	197.00	949.54	1,028.42	650.66	成本法
40	水星科技大厦	产运公司	633.01	2,787.80	2,512.89	2,036.12	成本法
41	国际合作中心、星汇艺术中心	产运公司	478.30	4,844.80	4,273.88	1,546.98	成本法
42	重庆互联网学院	产运公司	308.67	1,391.35	1,560.89	1,340.21	成本法
43	总部广场	产运公司	634.18	2,993.56	3,119.43	2,112.33	成本法
44	总部基地宿舍	产运公司	110.75	501.06	581.9	501.36	成本法
合计			21,684.44	103,708.50	108,361.30	86,963.71	

(3) 产业园区服务业务

发行人产业园区服务主要为包括物业服务、水电费收取、酒店服务、安保服务及信息系统服务等，近三年及一期年产业园区服务收入分别为 6.93 亿元、7.10 亿元、7.21 亿元和 0.85 亿元。其中物业服务占比最高。

1) 物业服务

发行人物业服务主要由该公司子公司重庆渝高物业管理有限责任公司（简称“渝高物业”）及重庆渝豪仕现代服务业发展有限公司（简称“渝豪仕现代服务”）开展，目前公司管理的物业主要为公司的自持物业，业态包括商务写字楼、产(工)业园区、大型场站和住宅等，此外还有部分学校和公园资产。公司提供的物业服务面向园区所有的客户，包括租户或业主；租金依据合同约定价格及服务面积进行收取，主要为月结、季结方式。

2022-2024 年，公司分别实现物业服务收入 26,137.58 万元、24,361.53 万元和 23,278.41 万元。2025 年一季度，重庆渝高物业管理有限责任公司、重庆渝豪仕现代服务业发展有限公司已不再纳入发行人合并范围，未来物业服务业务收入将减少。

2) 酒店服务

主要由发行人子公司重庆高科负责，目前重庆高科已建成 3 个酒店项目，分别为高科 e 家酒店、馨乐庭高科两江服务公寓（简称“馨乐庭公寓”）和两江新区高科希尔顿酒店（简称“希尔顿酒店”），对应的酒店运营公司分别为子公司重庆高际酒店管理有限公司、重庆高旭酒店管理有限公司以及重庆高科集团有限公司酒店分公司，服务对象主要以企业客户为主，包含散客、线上平台、会议团队、婚寿宴等。2022-2024 年，公司分别实现产业园区酒店服务收入 9,794.63 万元、15,003.13 万元和 13,823.60 万元，2023 年发行人酒店业务收入较 2022 年增长 53.18%，主要原因系 2023 年经济回暖，住宿婚宴等订单增加所致。

3) 水电费收入

发行人水电气费收入由子公司提供物业服务时收取和缴纳，每月由其先垫支向能源部门缴纳水电费，再向园区内客户逐一抄表进行收取，并向客户开具对应金额的发票。2022 至 2024 年，发行人水电费收入分别为 12,604.04 万元、18,841.95

万元和 20,139.99 万元,2023 年水电费收入较 2022 年大幅上升,主要原因系 2023 年宏观经济回暖,企业生产恢复正常,用电趋于正常化,同时新接项目入驻率增加导致用电量相应增加。

2、房地产业务

(1) 业务模式

近年来,该公司房产开发经营业务主要由重庆渝高、重庆高科和产城公司开展,业务范围主要在两江新区,以住宅项目为主。

公司房地产开发业务主要按市场化运作模式采取自主开发或合作开发模式,由公司通过招拍挂方式取得土地进行开发,开发后的住宅参照市场机制价格进行定价,并直接对外销售获取收益。

在施工单位的选择上,公司作为业主,通过公开招标等方式选择项目施工、监理、勘测、设计等单位,在项目实施中对项目进行质量监督和安全检查等工作;结算时由公司合同预结算部委托第三方中介机构对施工合同进行结算审核,依据施工合同条款进行资金支付;

在销售模式上,发行人主要采用“一房一价”的方式,考虑因素包括:建设成本与费用;市场竞争状况与供需关系、竞争楼盘的价格情况;项目开发区域的目标消费者可接受价格区间;楼层、朝向、房型等。在营销推广中,以平面媒体和活动营销为主要推广模式,同时,房展、电视、广播、网络、户外展示等推广手段也被广泛采用。

(2) 会计核算方式

项目实施中,商品房开发过程中发生的土地、建筑安装以及各类工程成本进入存货科目“开发成本”科目核算,项目完工达到可销售状态时计入“开发产品”科目,出售时由“开发产品”科目结转至“主营业务成本”科目,

对于销售部分,所预收客户购房款计入“合同负债”。发行人房地产收入确认条件为:“开发项目已经竣工并且通过有关部门验收,有关物业达到销售协议约定的可交付条件,取得销售合同首期款及已对余下房款作出支付安排,项目成本能够可靠地计量。”待所出售商品房达到收入确认条件时,确认收入并结转成本,建设过程中公司支付的工程款等费用计入经营性现金流量表“购买商品、接

受劳务支付的现金”科目，收到的货币资金计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

（3）房地产业务合规性情况

发行人房地产业务合法合规：

a.发行人报告期内不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经主管部门查处且尚未按规定整改的行为。

b.房地产市场调控期间，发行人在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

c.发行人不存在因扰乱房地产市场秩序被主管部门查处的情形。

（4）报告期内业务情况

报告期内房地产主要数据情况如下：

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
新开工面积（万平方米）	-	-	-	-
竣工面积（万平方米）	-	17.30	8.17	55.67
销售面积（万平方米）	5.19	13.10	22.87	3.42
销售金额（亿元）	5.46	16.81	21.16	4.78
结算面积（万平方米）	6.30	4.87	22.22	9.03
结算金额（亿元）	4.34	6.87	5.39	12.14
拿地面积（万平方米）	-	-	-	2.26
拿地总价（亿元）	-	-	-	0.99
拿地均价（万元/平方米）	-	-	-	0.44
销售均价（万元/平方米）	1.05	1.28	0.93	1.40

表：报告期内发行人房地产主要已完工项目情况

单位：万元、m²

序号	项目名称	项目开发主体	项目业态	项目所在地	开发模式	建筑面积	项目总投资	建设周期	后续销售及资金回笼计划
1	北山紫园（高科雲汀）	高科公司	住宅、商业、车位	重庆市北部新区	自主开发	82,056.79	66,025.99	2020-2022	住宅逐步去化；商业、车位、酒店自持 25 年后再行销售；
2	渝高星洲二期	渝高明嘉	住宅	重庆市北碚区	自主开发	58,361.00	34,800.00	2020-2022	逐步去化
3	渝高星洲三期	渝高明嘉	住宅	重庆市北碚区	自主开发	71,937.00	43,000.00	2020-2022	逐步去化
4	渝兴 36 号地块一期	产城公司	住宅、商业、车位	重庆市渝北区	自主开发	80,736.00	97,380.00	2019-2022	剩余配套商业和车位，将逐步去化
5	渝兴 37 号地块一期	产城公司	住宅、商业、车位	重庆市渝北区	自主开发	144,767.00	122,335.00	2019-2022	剩余配套商业和车位，将逐步去化
6	星悦·北恒紫云	北恒公司	住宅、商业、车位	重庆市两江新区	自主开发	288,236.91	180,000.00	2018-2022	剩余住宅、配套商业和车位，将逐步去化
7	高科江澜一、二期	产城公司	住宅	重庆市两江新区	自主开发	249,038.82	38,473.00	2017-2023	剩余配套商业和车位，将逐步去化
8	35 号地块一期	产城公司	住宅、商业、车位	重庆市两江新区	自主开发	74,651.49	52,500.00	2020-2024	剩余住宅、配套商业和车位，将逐步去化
9	40 号地块一期	产城公司	住宅	重庆市两江新区	自主开发	39,694.74	26,600.00	2020-2024	剩余配套商业和车位，将逐步去化
10	渝高云领天街项目（原二郎秋池商业步行街 A 地块）	渝高公司	商业	重庆市九龙坡区	自主开发	261,400.00	130,000.00	2021-2024	北塔及负 4 层 391 个车库已整体售出，裙楼、车库及南塔已整体租赁
合计						1,350,879.75	791,113.99	-	-

注：上表中项目总投资金额为项目概算数，部分项目存在截至 2025 年 3 月末项目总投资数和截至 2025 年 3 月末项目已完成投资数不一致的情况。

截至 2025 年 3 月末发行人主要在建的房地产项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目开发主体	经营模式	项目所在地	项目业态	总建筑面积（㎡）	土地价款	项目建设期	总投资额	资金来源情况	截至 2025 年 3 月末已投金额	截至 2025 年 3 月末已经完成开发面积（㎡）	截至 2025 年 3 月末已经完成销售面积（㎡）	未来三年预计投资支出		
														2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年
1	高科江澜三、四期	高科公司	自主开发	重庆市两江新区	住宅	330,283.46	73,889.00	2019-2026	157,000.00	自筹资金	132,760.00	99,000.00	70,677.00	4,600.00	10,000.00	15,000.00
2	渝兴 36 号地块（礼玉金湾-旖岚台）	产城公司	自主开发	重庆市两江新区	住宅及商业	254,000.00	55,292.97	2019-2026	170,000.00	自筹资金	105,645.00	81,000.00	21,110.00	450.00	500.00	5,000.00
3	渝兴 37 号地块（礼玉金湾-观悦	产城公司	自主开发	重庆市两江新	住宅及商业	284,000.00	55,088.09	2019-2026	180,000.00	自筹资金	130,882.00	144,000.00	47,550.00	4,250.00	5,000.00	10,000.00

序号	项目名称	项目开发主体	经营模式	项目所在地	项目业态	总建筑面积（㎡）	土地价款	项目建设期	总投资额	资金来源情况	截至 2025 年 3 月末已投金额	截至 2025 年 3 月末已经完成开发面积（㎡）	截至 2025 年 3 月末已经完成销售面积（㎡）	未来三年预计投资支出		
														2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年
	庭）			区												
4	渝兴 35 号地块（礼玉金湾-玲珑屿）	产城公司	自主开发	重庆市两江新区	住宅及商业	200,000.00	41,390.64	2020-2025	140,000.00	自筹资金	98,235.00	75,000.00	18,832.00	9,250.00	8,000.00	10,000.00
5	渝兴 40 号地块（礼玉金湾-礼玉府）	产城公司	自主开发	重庆市两江新区	住宅及商业	200,000.00	40,386.61	2020-2026	140,000.00	自筹资金	79,172.00	40,000.00	18,910.00	450.00	500.00	5,000.00
6	A23、A24 地块项目	金泰公司	自主开发	两江新区	住宅 + 商	258,000.00	45,930.00	2021-2028	181,963.00	自筹资金	111,767.00	97,000.00	-	11,200.00	34,400.00	35,500.00

序号	项目名称	项目开发主体	经营模式	项目所在地	项目业态	总建筑面积 (m²)	土地价款	项目建设期	总投资额	资金来源情况	截至 2025 年 3 月末已投金额	截至 2025 年 3 月末已经完成开发面积 (m²)	截至 2025 年 3 月末已经完成销售面积 (m²)	未来三年预计投资支出		
														2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年
				礼嘉	业											
7	A08 地块项目	金泰公司	自主开发	两江新区礼嘉	住宅 + 商业	286,000.00	63,500.00	2021-2028	243,000.00	自筹资金	105,820.00	39,201.34	-	9,000.00	10,000.00	10,000.00
合计						1,812,283.46	375,477.31		1,211,963.00		764,281.00	575,201.34	177,079.00	39,200.00	68,400.00	90,500.00

截至 2025 年 3 月末发行人主要在建的房地产项目情况之产权证情况

序号	项目名称	项目开发主体	子公司开发资质情况	资质证书编号	备案	土地证	用地规划许可证	建设工程规划许可证	工程施工许可证
1	高科江澜三、四期	高科公司	二级资质	4429511	2017-500112-70-03-001732	渝（2021）两江新区不动产权第 000242160 号、渝（2021）两江新区不动产权第	地字第 500141202000102	一组团：建字第 500141201900009；二组团：建字第 500141201900232	一组团：500118201909300201 组团 500123202102080201

序号	项目名称	项目开发主体	子公司开发资质情况	资质证书编号	备案	土地证	用地规划许可证	建设工程规划许可证	工程施工许可证
						000241843 号			
2	渝兴 36 号地块（礼玉金湾-旖岚台）	产城公司	一级资质	建开企【2012】1211 号	2016-500105-70-03-013044	渝 2019 两江新区不动产权第 000254916、000255102 号、000255062	地字第 500141201900014	建字第 500141201900108	施工许可：500118201906260901
3	渝兴 37 号地块（礼玉金湾-观悦庭）	产城公司	一级资质	建开企【2012】1211 号	2016-500105-70-03-013043	渝 2019 两江新区不动产权第 000179103 号	地字第 500141201900015	建字第 500141201900133	施工许可：500118201909260101
4	渝兴 35 号地块（礼玉金湾-玲珑屿）	产城公司	一级资质	建开企【2012】1211 号	2017-500112-70-03-003637	115 房地证 2014 字第 20956 号	地字第 500141202000051	建字第 500141202200167	施工许可：500123202012250101
5	渝兴 40 号地块（礼玉金湾-礼玉府）	产城公司	一级资质	建开企【2012】1211 号	2017-500112-70-03-003644	渝(2020)两江新区不动产权第 000514153 号	地字第 500141201700100	建字第 500141202200179	施工许可：500123202012230101
6	A23、A24 地块项目	金泰公司	二级资质	4428282	2017-500112-70-03-003904	渝（2020）两江新区不动产权第 000572793 号、第 000572853 号	地字第 500141202000049	建字第 500141202000290	施工许可：500123202012300401
7	A08 地块项目	金泰公司	二级资质	4428282	2017-500112-70-03-002764	渝（2020）两江新区不动产权第 000682050 号、第 000682065 号	地字第 500141202000059 号	建字第 500141202200181，500141202000286	施工许可：500123202106030101，500123202106220301

未来主要拟建房地产项目情况如下：

序号	项目名称	项目所在地	建设周期	建设用地面积(m²)	规划建筑面积(m²)	计划总投资额(万元)	截至 2025 年 3 月末已完成投资额 (万元)	2025 年 4-12 月拟投资金额 (万元)	2026 年拟投资金额 (万元)	2027 年拟投资金额 (万元)	2028 年及以后拟投资金额(万元)
1	渝高星洲商业项目 (L23/24 地块)	重庆市北碚区	2024-2029	42,939.00	192,926.00	130,000.00	44,450.00	1,590.00	3,036.00	79,774.00	1,150.00

3、产业投资业务

(1) 业务模式

发行人产业投资业务目前主要由集团本部及子公司重庆两江股权投资基金管理有限公司开展，重庆高新创业投资有限公司、重庆两江新区创新创业投资发展有限公司、重庆高科和重庆渝高等子公司亦有部分投资项目。发行人投资板块得经营模式以直投和基金投资为主。

为引导和扶持区内产业升级发展，发行人主要通过直接股权投资和基金投资等方式投向新兴产业，发行人目前重点投资领域包括主要投向 8 大领域，包括智能网联新能源汽车、电子信息项目、高端装备制造、航空航天、新材料、生命健康、互联网及金融科技。

截至 2024 年末，发行人长期股权投资和其他权益工具投资账面价值合计 242.52 亿元，投资规模较大，发行人股权投资收益对利润总额的贡献较为显著，主要来自于持有的投资股权在权益法核算下获得的投资收益。

发行人投资聚焦新区重点产业链和园区专精特新企业，布局多家潜在上市公司，但部分被投资企业处于投资培育阶段，退出企业较少，近年来投资收益实现主要来自理财收入以及股票出售，存在波动性。2022-2024 年，公司分别实现投资收益 4.01 亿元、1.58 亿元和 8.46 亿元，其中 2022 年投资收益较高主要系公司减持博腾股份产生投资收益所致；其余收益主要形成于持有的博腾股份股权在权益法下确认的投资收益。公司购买的理财产品和基金投资也有一定收益形成，其中 2022-2024 年重庆银行 H 股分红分别为 0.28 亿元、0.27 亿元和 0.29 亿元。

近三年投资收益明细情况

单位：万元

	2022 年	2023 年	2024 年
权益法核算的长期股权投资收益	28,284.69	4,119.94	11,174.26
处置长期股权投资产生的投资收益	915.39	5,208.31	60,155.85
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	5,015.35	-	156.84
其他权益工具投资持有期间的投资收益	3,799.75	4,328.99	13,158.58
债权投资在持有期间取得的利息收入	-	602.86	-
其他	2,123.57	1,571.78	-28.07
合计	40,138.75	15,831.88	84,617.46

（2）会计处理

①当对投资参股的各家企业具有重大影响时，借记“长期股权投资”，贷记“银行存款”；新增股权投资但对投资企业无控制权且无重大影响，借记“其他权益工具投资”，贷记“银行存款”；

②按权益法核算被投资单位利润变动时，借记“长期股权投资-投资收益”，贷记“投资收益”，按权益法核算被投资单位其他综合收益变动时，借记“长期股权投资-其他综合收益”，贷记“其他综合收益”；按权益法核算其他权益变动时，借“长期股权投资-其他权益变动”，贷记“资本公积”；

③当联营或合营企业利润分红时，借记“银行存款”或“应收股利”，贷记“长期股权投资-投资收益”；当子公司分红时，借记“银行存款”或“应收股利”，贷记“投资收益”；当投资不产生重大影响的企业利润分红时，借记“银行存款”或“应收股利”，贷记“投资收益”。

（3）主要投资情况

①股权投资基金相关情况。

两江战略基金系直接投资项目，主要围绕智能网联新能源汽车、电子软件信息、新材料、高端装备等产业链方向投资，主要通过投资两江范围重点企业，推动新区支柱产业做大做强；扶持园区初创期成长期科创企业，培育上市主体；通过资本纽带，助力招商引资优质项目等方式，发挥产业基金引导带动作用。此外，发行人注重通过基金合作方式，以较少投资引导子基金落地，聚合资源打造产业发展良好生态。

发行人截至 2025 年 3 月末，发行人投资基金共计 24 只，发行人投资基金认缴规模 399.70 亿元，发行人实缴金额合计 190.42 亿元。

单位：亿元、%

序号		基金名称	基金性质	投资时间	存续期	基金规模	截至2025年3月末认缴金额	截至2025年3月末实缴金额	截至2025年3月末持有份额	投资方向	退出方式
区级	1	重庆紫芯私募股权投资基金合伙企业（有限	股权投资基金	2022	2031	30.00	21.01	21.01	70.03	移动通信	IPO、回购、股权转让

序号	基金名称	基金性质	投资时间	存续期	基金规模	截至2025年3月末认缴金额	截至2025年3月末实缴金额	截至2025年3月末持有份额	投资方向	退出方式
	合伙)									
2	重庆承元私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	2022	2028	7.31	2.01	2.01	27.50	新能源	IPO、回购、股权转让
3	重庆承安私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	2021	2028	6.66	2.25	2.25	33.78	新能源	IPO、回购、股权转让
4	重庆承光私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	2021	2029	5.05	5.05	5.05	100.00	半导体	IPO、回购、股权转让
5	重庆满江红股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	2020	2026	30.20	10.94	10.93	36.23	新能源	IPO、回购、股权转让
6	重庆承锐私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	2020	2032	20.31	20.31	20.31	100.00	移动通信	IPO、回购、股权转让
7	重庆承启私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	创业投资基金	2022	2032	10.01	7.00	4.02	69.93	智能制造、新能源	IPO、回购、股权转让
8	重庆两江新区科技创新投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	2018	2028	5.01	5.01	5.01	100.00	软件信息、汽车等	IPO、回购、股权转让
9	重庆承为私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	2016	2028	47.51	38.11	37.31	80.21	汽车、高端装备等	IPO、回购、股权转让
10	重庆两江新区战略性新兴产业股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	2016	2023	33.05	6.05	6.05	18.31	电子、新材料等	IPO、回购、股权转让
11	重庆明月湖种子私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资基金	2023	2033	1.02	1.02	1.02	100.00	盲池基金	IPO、回购、股权转让
12	重庆两江新区	股权投	2023	2033	200.02	151.02	28.26	75.50	新能源	IPO、回购、

序号		基金名称	基金性质	投资时间	存续期	基金规模	截至2025年3月末认缴金额	截至2025年3月末实缴金额	截至2025年3月末持有份额	投资方向	退出方式
		高质量发展产业私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	资基金								股权转让
	13	重庆万州两江现代产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资基金	2022	2033	1.02	0.61	0.16	59.80	农产品	IPO、回购、股权转让
	14	重庆两江新区明月湖种子基金合伙企业（有限合伙）	创业投资基金	2023	2028	5.01	2.51	0.51	50.10	新能源汽车、智能制造、新材料、人工智能、生命健康等	IPO、回购、股权转让
	15	重庆两江新区凌励资本管理中心（有限合伙）	股权投资基金	2013	永久	2.00	1.40	1.40	70.06	专项基金	IPO、回购、股权转让
市级	16	重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）	股权投资基金	2022	2038	800.01	87.50	18.73	10.94	先进制造业、数字经济等领域	IPO、回购、股权转让
	17	重庆战略性新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资基金	2019	2040	346.03	33.00	22.12	9.54	战略新兴产业	IPO、回购、股权转让
市场化基金	18	重庆曲速互动股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资基金	2016	2023	2.50	0.25	0.13	10.00	移动游戏	IPO、回购、股权转让
	19	重庆富坤创业投资中心（有限合伙）	股权投资基金	2009	2020	2.00	0.20	0.20	10.00	信息技术、生物医药、装备制造、新材料等	IPO、回购、股权转让
	20	中金佳泰产业整合基金	股权投资基金	2014	2022	48.00	1.00	1.00	2.08	智能交通、汽车电子设备、新能源汽车等	IPO、回购、股权转让
	21	重庆富坤新智	股权投	2013	2024	2.00	0.20	0.20	10.00	大医疗、	IPO、回购、

序号	基金名称	基金性质	投资时间	存续期	基金规模	截至2025年3月末认缴金额	截至2025年3月末实缴金额	截至2025年3月末持有份额	投资方向	退出方式
	能交通投资合伙企业（有限合伙）	资基金							大消费、大科技、先进制造、节能环保	股权转让
22	重庆德同领航创业投资中心（有限合伙）	股权投资基金	2014	2023	5.09	0.75	0.75	14.73	节能环保、生物与新医药、先进设备制造等	IPO、回购、股权转让
23	重庆盛影二号影视产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资基金	2016	2023	20.00	1.50	1.50	7.50	境外影视制作投资、境内影视、文化、传媒项目	IPO、回购、股权转让
24	重庆两江新区承为二号私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资基金	2024	2030	5.00	1.00	0.50	20.00	专项用于国投二期基金出资	IPO、回购、股权转让
合计					1,634.81	399.70	190.42			

②直投企业项目情况

截至 2025 年 3 月末，发行人参与直接投资的企业涉及通信设备、新能源、新材料等方面，行业分布较为广泛，再分散风险的同时也对公司投资管控能力提出了较高的要求。目前发行人所投资的企业大多运营良好且目前处于国家政策层面积极支持的行业领域。

发行人以市场化手段开展国企重组，具体模式包括投资入股、打折收购不良债权等，除此外，发行人也通过企业改制、战略投资、产业投资等方式进行股权投资，目前发行人已通过该种方式控股或者参股重邮信科、重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司等多家企业。

公司直投对象主要包括重庆博腾制药科技股份有限公司、重庆银行股份有限公司等境内外上市公司，以及猪八戒股份有限公司、重庆页岩气产业投资基金有

限责任公司、重庆保税港区股份有限公司和三峡人寿保险股份有限公司等非上市公司。

被投资企业名称	股票代码	持有股数 （万股）	2025 年 3 月末 账面余额 （亿元）	2025 年 3 月 末 市值 （亿元）	入账科目
持有的上市公司股权：					
重庆博腾制药科技股份有限公司	300363.SZ	7,898.27	13.08	13.90	长期股权投资
重庆银行股份有限公司	1963.HK、 601963.SH	8,675.85	3.27	8.42	其他权益 工具投资
重庆农村商业银行股份有限公司	601077.SH	899.01	0.53	0.55	其他权益 工具投资
被投资企业名称	2025 年 3 月末账面余额		持股比例		入账科目
持有的主要非上市公司股权：					
猪八戒股份有限公司	7.28		17.45		长期股权投资
重庆页岩气产业投资基金有限责任公司	5.93		50.00		长期股权投资
重庆保税港区股份有限公司	2.77		10.00		长期股权投资
重庆华龙网集团股份有限公司	2.03		14.81		长期股权投资
三峡人寿保险股份有 限公司	2.80		30.49		长期股权投资
西藏昌都新区昌禾聚 鑫实业有限责任公司	0.57		27.40		长期股权投资
重庆东湖高新发展有 限公司	0.43		33.00		长期股权投资

(4) 未来发展规划

发行人努力构建多层次产业基金投资体系。通过整合两江战略基金系存量资源，组建两江高质量发展母基金，撬动社会资本形成产业基金集群，助推新区产业转型升级高质量发展。逐步构建并完善“种子+天使+VC+PE+FOF”全生命周期基金投资体系。积极对接引进国家级、市级投资平台和社会资本的资金资源，力争提升募资规模。

锚定构建万亿级智能网联新能源汽车产业目标，以产业投资全面推进整车高端化、供应链高级化、创新自主化、生态协同化，围绕汽车芯片、大小三电、智能控制、感知系统、智能座舱、汽车软件等项目开展投资布局。

服务科技创新企业。优选出优质重点企业，利用资本手段支持做大做强。面向明月湖协同创新区、大院大所以及新区各类孵化器，未来优选早期科技企业，进行重点孵化培育。加大对有成长潜力的区外创业团队及早期项目引育力度，给予一定比例的股债扶持，厚植新区发展动能。

服务软信产业建圈强链。围绕全市软信产业“满天星”行动，以照母山数字经济产业园、水土、金泰等园区为载体，聚焦工业软件、汽车软件、新兴平台软件、行业应用软件和数字内容等方面开展投资布局。通过股债结合方式，配合产业集团吸引新增软信产业企业。

服务推进企业上市扬帆行动计划。深入梳理新区拟上市企业名单，发起设立拟上市企业战略配售基金。积极协调市场化资本参与新区拟上市企业投资，服务新区潜在上市企业。加强已投项目投后赋能及企业管理，支持做好上市服务、培训辅导等工作，推动新区优质企业及已投项目尽快走向资本市场。

（四）所在行业状况、竞争状况及面临的主要竞争优势

1、所在行业的状况

（1）园区开发和经营业务

①园区开发和经营行业概况

中国产业园区历经 30 多年的发展，产业园区从过去注重土地一级开发、拼政策、拼价格，仅作为企业办公的空间提供商；到如今，注重产业链强链补链、引资本、抢人才，逐渐成为企业成长的时间合伙人。现阶段，产业园区已经站在了新的经济风口，肩负着培育下一轮战略新兴产业，包括：大数据、人工智能、区块链、5G 等重点领域以及构建全球创新网络的重要使命。

②园区开发和经营行业发展前景

多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴

行业的培育和投资。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

产业园区盈利模式主要包括产业载体构建、产业发展与金融运作。产业载体构建包括产业为内核，以土地与物业为载体，从而形成的城市基础设施开发获益、区域运营获取土地增值收益、房地产开发收益、租金收益等方式；产业发展包括通过园区配套功能服务、政府产业政策扶持、产业发展性服务获取收益的方式；金融运作通过产业投资、产业项目（或用地）的资本运作、现有物业（房产）的资本运作获取收益的方式。

未来几年中，产业园区的项目布局依旧将会呈现出“中心化”特征。这里的中心，可作两方面的理解。一方面，项目依然会落地于几大区域经济中心圈内，会更加出现在环上海、环北京、环广深区域内；另一方面，项目会重新加速回归一线城市等城区内，因为这些城市的旧改及更新，将带来大量原有产业用地存量的盘活；当然还有不少城市享受进一步改革红利所带来的机会，如几大自贸区。从这个角度上而言，企业落地布局的项目会趋于呈现出专而精的产品。

（2）房地产行业

①行业概况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据国家统计局数据，2024 年全社会固定资产投资约 532,000 亿元，同比增长 4.5% 左右。全国固定资产投资（不含农户）约 525,000 亿元，同比增长 4.3%。其中，民间固定资产投资约 265,000 亿元，同比由负转正增长约 1.5%。在固定资产投资（不含农户）中，分区域看，东部地区投资比上年增长 5.2%，中部地区投资增长 2.0%，西部地区投资增长 1.5%，东北地区投资下降 0.5%。全年房地产开发投资 105,000 亿元，同比下降 5.0%。其中住宅投资约 79,000 亿元，同比下降 4.5%；办公楼投资 4,200 亿元，同比下降 7.0%；商业营业用房投资约 7,500

亿元，同比下降 12.0%。年末商品房待售面积增至 70,000 万平方米左右，同比增长约 4.0%。

②行业监管及政策

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、自然资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法规进行规范，主要包括：《民法典》《经济适用住房管理办法》《住宅室内装饰装修管理办法》《建设工程质量管理条例》《商品房销售管理办法》《城市商品房预售管理办法》《物业管理条例》等。

③行业发展趋势

中国正从传统要素驱动全面向创新驱动转型、从开放发展向国内国际双循环新发展格局转变，经济发展面临中长期的结构性转型与短期稳增长、控风险的多重挑战。面对严峻复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，我国宏观经济运行总体平稳、稳中有进，但也面临着一定的经济下行压力。房地产行业在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体定位下，房地产企业转型发展已成为必然趋势。

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态

也将获得发展。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为：住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，频频互动。2018-2019 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。2021 年 7 月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，强调加快建设保障性租赁住房；2022 年以来，证监会、国家发改委、住建部等多个部门先后发文，在金融、财政、税费等重点领域加强对住房租赁市场的政策支持。“十四五”期间，保租房是我国推动住房租赁市场发展的重要着力点，全国 40 个重点城市计划新增保租房 650 万套（间）。随着住房租赁市场的政策进一步完善，住房租赁市场也将迎来更广阔的发展空间。

（3）股权投资与产业投资

改革开放以来，为了增强国有企业的活力和竞争力，各级政府先后采取了多种政策对国有企业实施了有效的重组和整合，形成了一批多元化投资、资产规模较大和风险承受能力较强，并在相关产业领域具有领先优势的股权投资实体。

自国家启动以银行业改革为代表的金融改革以来，经过多年发展，我国金融市场逐渐从低层次向高层次提升，社会资金融通逐渐摆脱仅依靠信贷资金的局限，打破原有的投资决策体系和资金行政分配制，通过经济杠杆调节投资规模和资金流向，逐步形成了规模较大的股票市场、债券市场和金融租赁市场。“十一五”规划阶段，农村金融体系的建设和改革、中小企业的金融生存环境被提到更加重要的战略地位，初步实现金融资源的均衡化，摆脱了国有大银行垄断市场的局面，并向均衡化方向发展。国家“十二五”发展规划中继续将金融体制改革确立为国家深化体制改革的重要组成部分，将全面推动金融改革、开放和发展，构建组织多元、服务高效、监管审慎、风险可控的金融体系，不断增强金融市场功能，更

好地为加快转变经济发展方式服务。随着我国金融体系改革的不断进步和创新，金融产业体系逐渐完善，在促进社会资金融通和国民经济发展方面发挥了巨大的作用。

自 2007 年被确定为统筹城乡综合改革试验区后，重庆在西部地区率先进行金融改革，已取得相当大的进展，重庆的金融生态环境大为改观。通过对原重庆市商业银行、重庆市农村信用联合社、万州商业银行、西南证券等金融机构采取增资扩股、不良资产处理、注入现金流等措施，重庆市的金融产业实现了快速提升。重庆市金融机构存贷款余额、融资规模持续上升，并且在贷款大幅增加的前提下，重庆市银行机构的不良资产和不良资产率保持双降的态势，银行信贷资产质量稳步提高，金融生态有较大改善；保险公司保费收入增长率连续数年居全国前列；上市公司家数超过 50 家。金融业已成为重庆市的支柱产业。未来，随着重庆逐步发展成西部地区的金融中心，其在西部地区的金融辐射和集聚能力将不断增长，重庆市金融产业将具有良好的发展前景。

2、竞争优势

（1）区域经济发展优势

早在 2007 年 3 月，胡锦涛总书记就为重庆发展“导航定向”，作出了重要的“314”总体部署：“把重庆加快建成西部地区的重要增长极、长江上游地区的经济中心、城乡统筹发展的直辖市，在西部地区率先实现全面建设小康社会”。近年来，重庆正面临着从未有过的历史发展机遇。未来国家五大中心城市战略定位、全国唯一省级城乡统筹综合配套改革试验区、成渝经济区规划 5 大战略定位（西部地区经济中心、全国重要的现代产业基地、深化内陆开放的试验区、统筹城乡发展示范区、长江上游生态安全保障区）、长江上游的金融中心、中国继上海浦东、天津滨海之后的“第三区”（重庆两江新区）、内陆开放高地、中国内陆唯一综合保税港区等一系列利好政策不断，为重庆市经济社会以及各行业的长远持续发展奠定了坚实基础。

两江新区是国务院批准的第三个国家级开发开放新区，经过多年开发运作已形成稳定的产业格局及显著的集聚效应，区域内电子产业和汽车产业较为成熟。两江新区较强的经济和产业基础可为发行人业务开展提供良好的发展空间。

（2）发行人盈利能力不断提升

发行人参控股银行、生物医药、电子、新材料、高端装备以及基金投资等多个板块，为公司带来较好盈利。近年来发行人持续获得较大规模的投资收益，加之营业毛利润逐年增加，盈利能力不断提升。

（3）优质的公司资产

发行人坐拥重庆市两江新区核心位置的商业资产，其产业楼宇及商业等物业出租及管理收入随着自持物业保有量的增加以及项目运营趋于成熟，实现持续增长，可为公司提供稳定的现金流来源除此外，发行人拥有多家上市及拟上市公司的股权，未来预期收益较好。同时，发行人产权类投资企业大都运营良好或者处于朝阳行业，发展前景广阔。

发行人良好的资产质量还体现在资产之间具有显著的协同效应，包括在赢得政府项目中的协同作用及运营和管理中的协同效应，这种相互支持和协调使公司的盈利能力大为增强。

（4）政府支持力度较大

发行人作为两江新区开展产业投资、着力打造成为城市综合运营商，可得到两江新区管委会在资金、政策、业务项目等方面的大力支持，同时每年还为公司拨付一定规模的专项资金支持，可为公司资金周转的稳定性提供补充。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

(一) 发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等：

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2022 年度审计报告、2023 年度审计报告、2024 年度审计报告和 2025 年 1-3 月未经审计的财务报表。大华会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人 2022 年度财务报表进行了审计，并出具了大华审字[2023]0011581 号标准无保留意见审计报告。信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人 2023 年度和 2024 年度财务报表进行了审计，并出具了编号为“XYZH/2024CQAA1B0162”、“XYZH/2025CQAA1B0158”的标准无保留意见审计报告。

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。

(二) 重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况：

1、2022 年度会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正

(1) 会计政策变更

1) 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”)，解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理(以下简称‘试运行销售’)”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。会计政策变更未对本公司本期财务报表相关项目造成影响。

2) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”)，解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提

前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。该会计政策变更未对本公司本期财务报表相关项目造成影响。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

（3）重大前期差错更正事项

本报告期无重大前期差错更正事项。

2、2023 年度会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正

（1）重要会计政策变更

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022)31 号，以下简称“解释 16 号”)，解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初因适用解释 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号-所得税》的规定确认递延所得税资产和负债，由于对本公司财务报表相关项目累积影响较小，基于重要性原则，本公司未予调整。

根据解释 16 号的规定，对财务报表相关项目累积影响整如下：

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	累计影响数	2023 年 1 月 1 日
递延所得税资产	133,093,780.49	177,154.42	133,270,934.91
递延所得税负债	24,675,787.23		24,675,787.23

注：递延所得税资产及递延所得税负债以净额列示。

（2）重要会计估计变更

本集团本年度内无重要会计估计变更事项。

（3）重要前期差错更正及影响

本集团本年度内无重要前期差错更正事项。

3、2024 年度会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正

（1）重要会计政策变更

1) 关于执行《企业会计准则解释第 17 号》相关规定

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释第 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起实施，允许企业自 2023 年提前执行。

本集团自 2024 年 1 月 1 日起执行解释第 17 号“关于流动负债和非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的规定。经评估，本集团认为执行上述规定对本集团财务报表并无重大影响。

2) 关于执行《企业会计准则解释第 18 号》相关规定

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释第 18 号”），规范了“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”，该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，根据《企业会计准则第 14 号——收入》在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应将上述保证类质量保证会计处理涉及的会计科目和报表列报项目的变更作为会计政策变更进行追溯调整。本集团认为执行上述规定对本集团财务报表并无重大影响。

（2）重要会计估计变更

本集团本年度内无重要会计估计变更事项。

（3）重要前期差错更正及影响

本集团二级子公司重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司根据重庆两江新区财政局 2024 年 6 月 25 日出具的《通知》上缴 2014 年至 2021 年渣场收益 61,863,264.00 元，影响本集团年初其他应付款 61,863,264.00 元，年初未分配利润-22,982,202.58 元，年初少数股东权益-38,881,061.42 元。

4、2025 年 1-3 月会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正

（1）重要会计政策变更

本集团本期间内无重要会计政策变更事项。

（2）重要会计估计变更

本集团本期间内无重要会计估计变更事项。

（3）重要前期差错更正及影响

本集团本期间内无重要前期差错更正事项。

（三）合并报表的范围变化

发行人报告期内合并财务报表范围发生重大变化（除新设子公司外）的变化情况、变化原因及影响如下：

1、2025 年 1-3 月合并报表范围变化情况

2025 年 1-3 月新纳入合并报表范围的子公司：

名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	享有表决权(%)	纳入合并范围的原因
重庆云计算投资运营有限公司	重庆市北碚区水土高新技术产业园云汉大道 8 号	增值电信业务；网络设备租赁	100.00	100.00	无偿划入

2025 年 1-3 月不再纳入合并报表范围的原子公司：

名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	享有表决权(%)	不再纳入合并范围的原因
重庆渝高物业管理有限责任公司	重庆市渝北区白杨路 40 号 3-1	物业管理；房屋出租	100.00	100.00	无偿划出

2、2024 年合并报表范围变化情况

2024 年新纳入合并报表范围的子公司：

名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	享有表决权(%)	纳入合并范围的原因
重庆鸳鸯园林工	重庆市北部新区金开	园 林 绿 化	100.00	100.00	无偿划入

名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	纳入合并范围的原因
程有限公司	大道1335号	及设计，苗木种植，市政维护等			
重庆龙景厚勤酒店管理有限公司	重庆市两江新区鸳鸯街道龙帆路4号	集贸市场管理服务，物业管理德等	100.00	100.00	无偿划入
重庆人和国有资产管理有限公司	重庆市北部新区人和镇人寿路544-1号	国有实物资产、国有股权及其他国有资产的经营和管理，物业管理等	100.00	100.00	无偿划入
重庆大竹林实业有限公司	重庆市北部新区大竹林镇楠竹路5号4幢	住房租赁，非居住房地产租赁，物业管理，集贸市场管理服务，城市绿化管理等	100.00	100.00	无偿划入
重庆市美云环卫开发有限公司	重庆市北部新区云竹路73号附1、2号	清洁服务、搬家服务，环卫设施维护等	100.00	100.00	无偿划入

注1：根据《关于无偿划转重庆鸳鸯园林工程有限公司等5家企业的通知》(渝两江管[2023]206号)，无偿划转重庆鸳鸯园林工程有限公司、重庆龙景厚勤酒店管理有限公司、重庆人和国有资产管理有限公司、重庆大竹林实业有限公司、重庆市美云环卫开发有限公司5家公司100%股权至本集团，上述单位于2024年1月1日完成移交工作，本集团于2024年1月1日将上述5家单位纳入合并范围；

注2：重庆龙景厚勤酒店管理有限公司、重庆鸳鸯园林工程有限公司、重庆市美云环卫开发有限公司期末已注销

2024年不再纳入合并报表范围的原子公司：

名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	不再纳入合并范围的原因
重庆两江新区瑞资科技服务有限公司	重庆市两江新区星光大道1号D座1楼	软件和信息 技术服务业	100.00	100.00	股权转让后丧失控制权
重庆两江新区凌励资本管理中心（有限合伙）	重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号	商务服务业	100.00	100.00	股权转让后丧失控制权

3、2023年合并报表范围变化情况

2023年新纳入合并报表范围的子公司：

名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	纳入合并范围的原因
重庆市江北嘴私募股权投资基金管理有限公司（曾用名：重庆市江北嘴股权投资基金管理有限公司）	重庆市两江新区高新园星光大道1号A座（星光大厦）	货币金融服务	97.00	97.00	购买
重庆两江金融发展有限公司	重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号（两江新区）	资本市场服务	100.00	100.00	购买

2023 年不再纳入合并报表范围的原子公司：

名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	不再纳入合并范围的原因
重庆云计算投资运营有限公司	重庆市北碚区云汉大道8号	数据处理与存储服务	100.00	100.00	股权转让后丧失控制权
重庆两江新区文化传媒集团有限公司	重庆市北部新区星光大道62号海王星科技大厦C区8楼	文化交流、知识产权代理	100.00	100.00	股权转让后丧失控制权

4、2022 年合并报表范围变化情况

2022 年不再纳入合并报表范围的原子公司：

名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	不再纳入合并范围的原因
重庆第一双语学校	重庆市渝北区北部新区金渝大道湖霞街2号	初中、高中学历教育	100.00	100.00	民转公后丧失控制权
重庆渝高工程设计有限公司	重庆市两江新区金渝大道16号	专业技术服务业	70.00	70.00	股权转让后丧失控制权

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	687,431.09	439,318.31	456,098.74	316,887.41	384,356.72
交易性金融资产	9,425.86	8,898.04	-	20,000.00	5,500.00

项目	2025 年 6 月末	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	188,810.86	80,281.94	47,023.27	33,557.26	36,147.83
预付款项	6,764.47	2,408.46	2,064.87	4,616.96	3,443.25
其他应收款	335,621.62	41,162.77	56,819.79	57,660.42	31,986.54
存货	1,599,657.35	1,282,011.55	1,323,800.17	1,433,354.52	1,945,565.18
合同资产	2,073.37	-	-	-	287.32
一年内到期的非流动资产	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	2.01
其他流动资产	83,865.24	62,327.16	59,763.52	74,936.79	74,695.52
流动资产合计	2,913,649.87	1,926,408.23	1,955,570.35	1,951,013.36	2,481,984.38
债权投资	35,527.35	36,278.44	36,278.44	35,200.00	50,000.00
长期应收款	76,535.28	75,535.28	43,135.28	31,651.28	-
长期股权投资	805,717.78	830,508.32	822,549.62	547,877.74	365,909.12
其他权益工具投资	1,657,938.55	1,641,142.77	1,602,651.90	1,604,382.91	1,456,250.32
其他非流动金融资产	10,438.03	-	-	600.00	-
投资性房地产	1,529,445.43	1,549,063.43	1,573,281.91	1,501,231.87	1,469,223.63
固定资产	678,013.87	35,366.45	18,631.74	25,316.12	54,224.66
在建工程	785,568.51	741,049.90	692,844.73	687,851.25	141,334.76
使用权资产	-	-	-	3,802.04	3,525.74
无形资产	85,945.59	9,165.19	6,309.89	10,404.04	21,836.13
开发支出	475.04	455.94	80.69	166.69	-
商誉	-	-	-	-	-
长期待摊费用	57,991.08	46,923.64	49,153.21	50,994.59	47,148.54
递延所得税资产	18,213.08	10,613.47	10,744.37	12,375.56	13,309.38
其他非流动资产	1,292,995.59	581,161.15	569,090.04	527,422.84	512,054.38
非流动资产合计	7,034,805.17	5,557,263.98	5,424,751.81	5,039,276.91	4,134,816.66
资产总计	9,948,455.04	7,483,672.21	7,380,322.16	6,990,290.28	6,616,801.04
短期借款	10,958.81	131.47	70,131.47	67,661.07	-
应付账款	224,008.88	182,652.55	178,608.60	100,190.02	105,261.31
预收款项	15,558.69	24,431.20	17,186.34	13,657.30	18,603.30
合同负债	27,194.09	12,682.23	65,598.25	101,830.87	100,415.97
应付职工薪酬	9,095.08	6,560.26	10,914.71	9,615.09	9,190.78
应交税费	75,024.28	75,035.02	68,918.92	64,466.17	83,917.90
其他应付款	204,027.91	123,867.04	115,760.48	245,835.07	95,763.97
一年内到期的非流动负债	269.10	38,204.84	38,099.91	5,122.17	5,679.70

项目	2025 年 6 月末	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他流动负债	38,686.79	8,636.35	8,636.38	9,008.54	6,102.50
流动负债合计	604,823.64	472,200.97	573,855.06	617,386.30	424,935.41
长期借款	994,855.05	623,159.16	585,011.09	292,698.94	6,508.40
应付债券	578,050.18	303,085.17	203,085.17	-	-
租赁负债	-	129.83	-	5,323.60	2,081.23
长期应付款	843,695.97	661,061.50	648,468.62	589,820.23	564,319.36
递延收益	7,300.65	1,847.98	1,847.98	19,552.65	17,621.39
递延所得税负债	10,737.83	5,786.32	5,353.50	1,686.59	2,467.58
其他非流动负债	84,084.25	69,303.93	74,829.70	83,061.51	103,706.83
非流动负债合计	2,518,723.93	1,664,373.89	1,518,596.05	992,143.53	696,704.79
负债合计	3,123,547.57	2,136,574.86	2,092,451.12	1,609,529.83	1,121,640.20
实收资本（或股本）	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	-	-	-	-	-
资本公积	6,069,770.82	4,607,845.21	4,554,340.79	4,567,291.48	4,597,546.32
其他综合收益	40,354.28	43,341.30	43,341.30	-3,272.96	-1,263.89
专项储备	-	-	10.15	-	-
盈余公积	35,075.21	35,075.21	35,075.21	22,141.13	16,882.88
未分配利润	80,397.59	62,478.74	61,979.61	206,989.12	292,394.76
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,725,597.90	5,248,740.45	5,194,747.04	5,293,148.77	5,405,560.06
少数股东权益	99,309.57	98,356.91	93,123.99	87,611.68	89,600.79
所有者权益（或股东权益）合计	6,824,907.47	5,347,097.35	5,287,871.04	5,380,760.45	5,495,160.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,948,455.04	7,483,672.21	7,380,322.16	6,990,290.28	6,616,801.04

2、合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	290,216.09	133,995.39	430,261.30	400,377.51	313,866.44
其中：营业收入	290,216.09	133,995.39	430,261.30	400,377.51	313,866.44
二、营业总成本	275,728.69	122,648.21	410,256.24	369,823.17	354,003.44
其中：营业成本	206,937.03	99,675.69	281,779.90	277,353.71	227,313.87
税金及附加	23,024.18	8,188.39	58,794.20	43,766.97	85,624.64
销售费用	12,316.60	2,017.20	10,211.31	8,043.13	5,691.08

项目	2025 年 1-6 月	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
管理费用	22,736.55	8,799.40	48,874.97	41,717.60	46,200.14
研发费用	137.89	81.04	81.30	637.84	620.81
财务费用	10,576.44	3,886.48	10,514.56	-1,696.08	-11,447.08
加：其他收益	7,776.65	22.11	390.84	756.47	44,195.07
投资收益（损失以“-”号填列）	38,244.56	8,074.51	84,617.46	15,831.88	40,138.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	11,174.26	4,119.94	28,284.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17.81	34.93	-3,629.83	1,443.25	-1,799.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1.00	-	-32,960.34	-494.82	-790.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	44.24	-	1,535.17	592.31	2.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	60,534.04	19,478.72	69,958.36	48,683.43	41,610.00
加：营业外收入	2,051.04	1,438.77	1,638.72	1,392.67	1,406.00
减：营业外支出	592.27	48.69	5,268.77	2,046.62	3,517.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	61,992.81	20,868.79	66,328.30	48,029.48	39,498.48
减：所得税费用	13,521.88	6,232.91	13,869.44	27,220.25	26,492.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	48,470.92	14,635.88	52,458.86	20,809.23	13,005.88
归属于母公司所有者的净利润	41,169.27	9,523.87	48,121.06	19,089.95	19,091.06
少数股东损益	7,301.66	5,112.01	4,337.80	1,719.28	-6,085.18
六、其他综合收益的税后净额	-	-	48,754.78	-2,008.29	-462.66
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	46,605.08	-2,203.88	-1,145.49
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	2,149.69	195.59	682.83
七、综合收益总额	-	-	101,213.64	18,800.94	12,543.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-	94,726.14	16,886.07	17,945.58
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	6,487.49	1,914.87	-5,402.35

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	211,174.17	52,304.89	387,144.27	414,519.78	346,375.24
收到的税费返还	409.73	138.99	11,856.16	11,105.38	6,758.21
收到其他与经营活动有关的现金	108,398.94	54,373.82	88,237.73	91,235.44	103,903.18
经营活动现金流入小计	319,982.84	106,817.69	487,238.15	516,860.59	457,036.63

项目	2025 年 1-6 月	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	54,554.96	15,366.70	115,115.98	202,526.58	169,202.51
支付给职工及为职工支付的现金	29,107.17	12,376.64	51,849.20	49,289.97	52,762.72
支付的各项税费	55,037.60	15,715.73	89,622.51	109,243.70	160,859.85
支付其他与经营活动有关的现金	90,213.02	41,935.66	128,700.42	81,338.14	101,754.84
经营活动现金流出小计	228,912.74	85,394.72	385,288.11	442,398.39	484,579.92
经营活动产生的现金流量净额	91,070.10	21,422.97	101,950.05	74,462.20	-27,543.29
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	31,568.81	341.93	344,293.20	185,167.33	596,797.53
取得投资收益收到的现金	8,933.95	177.61	22,189.65	12,155.88	11,103.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,955.21	6.53	8.52	218.51	4.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,011.67	-	-	-	566.95
收到其他与投资活动有关的现金	245,884.89	8,474.98	88,226.71	4,146.76	6,911.79
投资活动现金流入小计	300,354.52	9,001.05	454,718.08	201,688.48	615,383.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,005.03	34,905.33	174,853.74	140,542.51	217,057.77
投资支付的现金	84,288.99	38,575.08	526,956.85	358,086.91	927,618.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	12,194.42	77,105.82	-
支付其他与投资活动有关的现金	30,503.60	15,232.67	15,135.40	69,995.37	6,845.63
投资活动现金流出小计	186,797.62	88,713.08	729,140.41	645,730.60	1,151,521.67
投资活动产生的现金流量净额	113,556.90	-79,712.03	-274,422.33	-444,042.12	-536,138.06
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	-	-	-	1,500.00	10,400.00
取得借款收到的现金	86,224.33	118,403.83	588,288.76	357,900.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	101,650.00	-	9,000.00	60,000.00	32,809.15
筹资活动现金流入小计	187,874.33	118,403.83	597,288.76	419,400.00	43,209.15
偿还债务支付的现金	112,998.10	74,132.06	80,210.29	4,228.13	3,975.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,900.59	1,443.48	205,462.08	103,573.50	27,458.91
支付其他与筹资活动有关的现金	5,677.47	460.00	840.37	644.06	1,465.31
筹资活动现金流出小计	162,576.16	76,035.54	286,512.74	108,445.69	32,900.01
筹资活动产生的现金流量净额	25,298.17	42,368.29	310,776.02	310,954.31	10,309.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-	-

项目	2025 年 1-6 月	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
五、现金及现金等价物净增加额	229,925.17	-15,920.77	138,303.74	-58,625.61	-553,372.20
加：期初现金及现金等价物余额	453,610.47	453,610.47	315,306.74	373,932.35	927,304.55
六、期末现金及现金等价物余额	683,535.64	437,689.70	453,610.47	315,306.74	373,932.35

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	174,985.39	211,607.07	186,252.90	56,851.39	54,928.94
交易性金融资产	-	-	-	15,000.00	5,500.00
应收账款	2,289.95	3,264.80	1,732.15	752.65	590.88
预付款项	226.69	226.69	212.54	120.82	616.49
其他应收款	184,539.51	122,845.73	150,862.92	181,509.21	171,426.53
存货	-	-	-	-	554,624.88
其他流动资产	22,211.37	21,415.08	20,568.69	24,919.55	21,400.63
流动资产合计	384,252.92	359,359.37	359,629.21	279,153.62	809,088.34
长期股权投资	4,213,430.01	3,994,483.25	4,001,366.99	3,752,754.05	3,652,421.18
其他权益工具投资	1,400,024.00	1,379,245.89	1,340,801.23	1,385,196.23	1,264,044.92
投资性房地产	277,738.60	282,800.13	286,502.76	238,330.96	238,158.08
固定资产	103.74	117.29	130.32	92.02	106.43
在建工程	648,936.23	636,748.25	624,737.80	628,511.73	10,182.05
无形资产	101.16	103.86	106.57	-	-
使用权资产	-	-	-	-	301.43
长期待摊费用	3,032.79	3,032.79	3,032.79	2,479.93	3,056.48
递延所得税资产	-	-	-	14.90	41.56
其他非流动资产	261,297.67	261,297.67	261,297.67	211,137.24	199,040.26
非流动资产合计	6,804,664.19	6,557,829.14	6,517,976.14	6,218,517.07	5,367,352.40
资产总计	7,188,917.11	6,917,188.51	6,877,605.36	6,497,670.69	6,176,440.74
短期借款	10,026.39	131.47	70,131.47	67,661.07	-
应付账款	47,426.68	54,060.84	56,028.68	13,979.95	248.36
预收款项	1,578.91	2,832.28	2,837.64	1,336.48	134.52
应付职工薪酬	1,395.97	1,432.39	2,097.56	1,556.85	1,203.73

项目	2025年6月末	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
应交税费	4.14	27.64	1.17	10.72	51.70
其他应付款	1,083,463.98	1,061,672.22	1,057,117.55	1,128,571.33	846,954.09
一年内到期的非流动负债	-	21,725.95	21,725.95	-	300.53
流动负债合计	1,143,896.07	1,141,882.80	1,209,940.03	1,213,116.40	848,892.94
长期借款	169,017.63	164,306.71	156,912.81	-	-
应付债券	303,085.17	303,085.17	203,085.17	-	-
租赁负债	-	-	-	-	-
长期应付款	253,506.89	233,180.94	233,007.94	185,356.04	148,891.66
非流动负债合计	725,609.70	700,572.82	593,005.92	185,356.04	148,891.66
负债合计	1,869,505.76	1,842,455.62	1,802,945.95	1,398,472.44	997,784.60
实收资本（或股本）	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	4,885,105.44	4,623,405.44	4,631,289.18	4,631,136.40	4,666,228.19
其他综合收益	27,173.11	27,173.11	27,173.11	1,005.99	1,199.98
盈余公积	35,075.21	35,075.21	35,075.21	22,141.13	16,882.88
未分配利润	-127,942.41	-110,920.87	-118,878.09	-55,085.26	-5,654.91
归属于母公司所有者权益	5,319,411.34	5,074,732.88	5,074,659.40	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	5,319,411.34	5,074,732.88	5,074,659.40	5,099,198.25	5,178,656.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,188,917.11	6,917,188.51	6,877,605.36	6,497,670.69	6,176,440.74

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	3,110.51	1,875.97	6,737.31	5,542.02	1,676.88
其中：营业收入	3,110.51	1,875.97	6,737.31	5,542.02	1,676.88
二、营业总成本	27,932.56	9,763.94	51,323.92	37,041.94	24,490.88
其中：营业成本	9,367.62	4,091.10	20,741.43	19,839.00	13,043.18
税金及附加	5,014.42	136.92	5,322.07	4,963.46	4,461.68
管理费用	3,397.78	1,373.32	8,091.87	6,466.70	5,369.50
财务费用	10,152.74	4,162.60	17,168.54	5,772.78	1,616.52
加：其他收益	1.91	1.91	3.74	8.71	6.86
投资收益（损失以“-”号填列）	41,557.36	15,000.00	206,531.59	84,093.42	47,957.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-905.24	106.64	-156.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-30,551.87	-	-

项目	2025年1-6月	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1.42	-	-	-	2.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,738.65	7,113.94	130,491.62	52,708.85	24,996.29
加：营业外收入	853.52	850.42	143.14	0.47	141.46
减：营业外支出	10.14	7.14	1,279.06	100.17	2,055.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,582.03	7,957.21	129,355.71	52,609.14	23,082.34
减：所得税费用	-	-	14.90	26.66	-39.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,582.03	7,957.21	129,340.81	52,582.48	23,121.53
六、其他综合收益的税后净额	-	-	26,167.12	-193.99	458.13
七、综合收益总额	17,582.03	7,957.21	155,507.93	52,388.49	23,579.67

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	2,320.18	468.31	7,025.46	5,213.23	1,248.31
收到的税费返还	-	-	-	2,713.59	3,356.37
收到其他与经营活动有关的现金	66,483.93	33,864.75	8,145.15	104,894.10	592,444.80
经营活动现金流入小计	68,804.11	34,333.06	15,170.62	112,820.91	597,049.48
购买商品、接受劳务支付的现金	7,329.81	338.25	1,129.42	1,835.14	1,433.94
支付给职工及为职工支付的现金	2,388.19	1,539.64	3,359.16	2,739.97	2,715.84
支付的各项税费	5,014.18	136.64	5,322.12	4,963.46	17,513.05
支付其他与经营活动有关的现金	20,716.64	2,669.45	25,889.08	50,695.69	159,472.94
经营活动现金流出小计	35,448.82	4,683.99	35,699.79	60,234.26	181,135.77
经营活动产生的现金流量净额	33,355.29	29,649.07	-20,529.17	52,586.65	415,913.71
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	14,258.37	-	311,941.90	107,458.28	40,000.00
取得投资收益收到的现金	23,959.11	14,500.00	196,718.80	69,588.93	18,880.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所回的现金净额	11,878.11	-	-	-	3.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	11.20	-	94,802.48	17,448.25	26,879.04
投资活动现金流入小计	50,106.79	14,500.00	603,463.18	194,495.46	85,763.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,392.33	16,063.19	94,863.18	112,511.35	113,660.73

项目	2025 年 1-6 月	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资支付的现金	85,957.10	39,444.66	535,519.42	370,679.94	515,551.63
支付其他与投资活动有关的现金	1,200.00	-	-	34,767.30	67,421.38
投资活动现金流出小计	114,549.42	55,507.85	630,382.60	517,958.59	696,633.74
投资活动产生的现金流量净额	-64,442.63	-41,007.85	-26,919.42	-323,463.13	-610,870.45
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	-	-	-	1,500.00	10,400.00
取得借款所收到的现金	20,804.83	107,393.90	428,217.28	67,600.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	101,650.00	-	89,200.00	350,841.82	28,789.76
筹资活动现金流入小计	122,454.83	107,393.90	517,417.28	419,941.82	39,189.76
偿还债务所支付的现金	70,100.00	70,000.00	67,600.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,087.53	630.96	190,654.29	98,072.35	26,367.55
支付其他与筹资活动有关的现金	5,447.47	50.00	83,158.07	48,968.49	793.17
筹资活动现金流出小计	102,635.00	70,680.96	341,412.36	147,040.84	27,160.72
筹资活动产生的现金流量净额	19,819.83	36,712.94	176,004.92	272,900.97	12,029.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-11,267.52	25,354.16	128,556.33	2,024.50	-182,927.70
加：期初现金及现金等价物余额	185,407.72	185,407.72	56,851.39	54,826.89	237,754.59
六、期末现金及现金等价物余额	174,140.20	210,761.88	185,407.72	56,851.39	54,826.89

（二）财务数据和财务指标情况

表：合并报表口径主要财务指标

主要财务数据和财务指标					
项目	2025 年 1-6 月 (末)	2025 年 1-3 月 (末)	2024 年 (末)	2023 年 (末)	2022 年 (末)
总资产（亿元）	994.85	748.37	738.03	699.03	661.68
总负债（亿元）	312.35	213.66	209.25	160.95	112.16
全部债务（亿元）	158.41	96.46	89.63	36.55	1.22
所有者权益（亿元）	682.49	534.71	528.79	538.08	549.52
营业总收入（亿元）	29.02	13.40	43.03	40.04	31.39
利润总额（亿元）	6.20	2.09	6.63	4.80	3.95
净利润（亿元）	4.85	1.46	5.25	2.08	1.30
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	4.53	1.30	4.35	1.34	-3.83
归属于母公司所有者的净利润	4.12	0.95	4.81	1.91	1.91

主要财务数据和财务指标					
(亿元)					
经营活动产生现金流量净额(亿元)	9.11	2.14	10.20	7.45	-2.75
投资活动产生现金流量净额(亿元)	11.36	-7.97	-27.44	-44.40	-53.61
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	2.53	4.24	31.08	31.10	1.03
流动比率	4.82	4.08	3.41	3.16	5.84
速动比率	2.17	1.36	1.10	0.84	1.26
资产负债率(%)	31.40	28.55	28.35	23.03	16.95
债务资本比率(%)	18.84	15.28	14.49	6.36	0.22
营业毛利率(%)	28.70	25.61	34.51	30.73	27.58
平均总资产回报率(%)	0.56	0.20	0.73	0.31	0.20
加权平均净资产收益率(%)	0.80	0.28	0.98	0.38	0.24
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.75	0.25	0.81	0.25	-0.69
EBITDA(亿元)	-	-	18.79	15.33	14.17
EBITDA 全部债务比(%)	-	-	20.96	41.94	1,162.61
EBITDA 利息倍数	-	-	10.59	46.97	276.61
应收账款周转率	2.46	2.11	10.68	11.49	9.28
存货周转率	0.14	0.08	0.20	0.16	0.12

上述财务指标的计算方法如下：

(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率=负债合计/资产总额；

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6) 营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入；

(7) 平均总资产回报率=报告期净利润/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]；

(8) 平均净资产收益率=报告期净利润/[(期初所有者权益总计+期末所有者权益总计)/2]；

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；

(10) EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

(11) EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；

(12) 应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]；

(13) 存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]；

(三) 非经常性损益

发行人近三年及一期非经常性损益构成如下：

单位：亿元、%

	2025 年 1-6 月		2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用减值损失	-	-	-	-	-	-	0.02	2.70	-	-
资产处置损益	-	-	-	-	0.15	16.67	0.06	8.04	-	0.01
其他收益	-	-	-	-	0.04	4.44	0.08	10.64	4.42	86.17
营业外收入	0.21	63.24	0.14	87.50	0.16	17.78	0.14	18.72	0.14	2.74
营业外支出	0.06	18.26	-	-	0.53	58.89	-0.20	-27.51	-0.35	-6.86
投资收益	0.06	18.50	0.02	12.50	0.02	2.22	0.65	87.40	0.92	17.94
合计	0.32	100.00	0.16	100.00	0.90	100.00	0.74	100.00	5.13	100.00

（四）发行人 2025 年 1-6 月财务数据

发行人已与 2025 年 8 月 29 日在上海清算所公开披露《重庆两江新区产业发展集团有限公司 2025 年半年度报告》。截至 2025 年 6 月末，发行人总资产 994.85 亿元，较上年末增长 34.80%，净资产 682.49 亿元，较上年末增长 29.07%；2025 年 1-6 月，发行人实现营业收入 29.02 亿元，较去年同期增长 14.49%；2025 年 1-6 月，发行人实现净利润 4.85 亿元，较去年同期减少 16.37%，主要系公司营业成本增加所致。发行人 2025 年 1-6 月财务数据无重大不利变化。截至募集说明书签署日，发行人的财务指标仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形。发行人 2025 年 1-6 月财务数据详见发行人于 2025 年 8 月 29 日在上海清算所（<https://www.shclearing.com.cn>）公开披露的《重庆两江新区产业发展集团有限公司 2025 年半年度报告》。

三、发行人财务状况分析

公司董事会和管理层结合报告期的财务报告和其他相关的业务数据对公司报告期内的财务状况、经营成果和现金流量情况进行了讨论和分析。本节财务数据除特别说明外，均为合并财务报表口径。

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

	资产结构分析							
	单位：万元、%							
资产	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	439,318.31	5.87	456,098.74	6.18	316,887.41	4.53	384,356.72	5.81
交易性金融资产	8,898.04	0.12	0.00	0.00	20,000.00	0.29	5,500.00	0.08
应收账款	80,281.94	1.07	47,023.27	0.64	33,557.26	0.48	36,147.83	0.55
预付款项	2,408.46	0.03	2,064.87	0.03	4,616.96	0.07	3,443.25	0.05
其他应收款	41,162.77	0.55	56,819.79	0.77	57,660.42	0.82	31,986.54	0.48
存货	1,282,011.55	17.13	1,323,800.17	17.94	1,433,354.52	20.50	1,945,565.18	29.40
合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	287.32	0.00
一年内到期的非流动资产	10,000	0.13	10,000.00	0.14	10,000.00	0.14	2.01	0.00
其他流动资产	62,327.16	0.83	59,763.52	0.81	74,936.79	1.07	74,695.52	1.13
流动资产合计	1,926,408.23	25.74	1,955,570.35	26.50	1,951,013.36	27.91	2,481,984.38	37.51
债权投资	36,278.44	0.48	36,278.44	0.49	35,200.00	0.50	50,000.00	0.76
长期应收款	75,535.28	1.01	43,135.28	0.58	31,651.28	0.45	0.00	0.00
长期股权投资	830,508.32	11.10	822,549.62	11.15	547,877.74	7.84	365,909.12	5.53
其他权益工具投资	1,641,142.77	21.93	1,602,651.90	21.72	1,604,382.91	22.95	1,456,250.32	22.01
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	600.00	0.01	0.00	0.00
投资性房地产	1,549,063.43	20.70	1,573,281.91	21.32	1,501,231.87	21.48	1,469,223.63	22.20
固定资产	35,366.45	0.47	18,631.74	0.25	25,316.12	0.36	54,224.66	0.82
在建工程	741,049.90	9.90	692,844.73	9.39	687,851.25	9.84	141,334.76	2.14
使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00	3,802.04	0.05	3,525.74	0.05
无形资产	9,165.19	0.12	6,309.89	0.09	10,404.04	0.15	21,836.13	0.33
开发支出	455.938432	0.01	80.69	0.00	166.69	0.00		
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	46,923.64	0.63	49,153.21	0.67	50,994.59	0.73	47,148.54	0.71
递延所得税资产	10,613.47	0.14	10,744.37	0.15	12,375.56	0.18	13,309.38	0.20
其他非流动资产	581,161.15	7.77	569,090.04	7.71	527,422.84	7.55	512,054.38	7.74
非流动资产合计	5,557,263.98	74.26	5,424,751.81	73.50	5,039,276.91	72.09	4,134,816.66	62.49
资产总计	7,483,672.21	100.00	7,380,322.16	100.00	6,990,290.28	100.00	6,616,801.04	100.00

近三年及一期末，发行人总资产分别为 6,616,801.04 万元、6,990,290.28 万元、7,380,322.16 万元和 7,483,672.21 万元。从资产结构来看，近三年及一期末，公司资产结构较为稳定。

1、货币资金

发行人货币资金主要为银行存款和其他货币资金。截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人货币资金分别为 384,356.72 万元、

316,887.41 万元、456,098.74 万元和 439,318.31 万元，占总资产的比例分别为 5.81%、4.53%、6.18%和 5.87%。近年，发行人货币资金整体有所波动。2023 年，发行人货币资金较 2022 年减少 17.55%，变动较小。2024 年，发行人货币资金较 2023 年增加 43.93%，主要是由于 2024 年累计发行 20 亿元中期票据。总体来讲，发行人货币资金较为充裕，且基本上以银行存款为主，受限制货币资金较少，流动性较好。

发行人近三年及一期货币资金结构表

单位：万元

项目	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
库存现金	629.06	11.56	6.56	6.92
银行存款	383,707.29	316,490.94	455,608.50	437,907.95
其他货币资金	20.37	384.91	483.68	1,403.44
合计	384,356.72	316,887.41	456,098.74	439,318.31

2、交易性金融资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司交易性金融资产分别为 5,500.00 万元、20,000.00 万元、0.00 万元和 8,898.04 万元，占资产总额的比重分别为 0.08%、0.29%、0.00%和 0.12%。2023 年末发行人交易性金融资产较 2022 年末增加 263.64%，主要系结构性存款增加所致。2024 年末发行人交易性金融资产较 2023 年末减少 100.00%，主要原因是 2023 年末结构性存款 1.5 亿元已到期收回。2025 年 3 月末，发行人交易性金融资产较 2024 年末增加 8,898.04 万元，主要系无偿划入云计算公司所致。

3、应收账款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司应收账款分别为 36,147.83 万元、33,557.26 万元、47,023.27 万元和 80,281.94 万元，占资产总额的比重分别为 0.55%、0.48%、0.64%和 1.07%。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 40.13%，主要系本年应收租金增加所致。2025 年 3 月末，发行人应收账款较 2024 年末增加 70.73%，主要系渝高公司“北塔”项目确认销售收入增加营收账款 2.64 亿元所致。

截至 2024 年末，发行人应收账款前五大对手方情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占应收账款	已计提	款项性质和	是否
------	------	-------	-----	-------	----

		期末余额的比例	坏账准备	内容	为关联方
重庆两江新区土地储备整治中心	5,262.07	9.78	1,052.41	应收房屋销售款	否
中阳建设集团有限公司	3,835.64	7.13	191.78	房屋租金	否
象帝先计算技术（重庆）有限公司	3,182.73	5.92	31.83	房屋租金	否
重庆招商金山意库商业管理有限公司	2,146.02	3.99	27.94	房屋租金	否
重庆南合盛通投资管理有限公司	2,125.06	3.95	62.88	房屋租金、物业费	否
合计	16,551.52	30.77	1,366.84		

4、预付款项

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司预付款项分别为 3,443.25 万元、4,616.96 万元、2,064.87 万元和 2,408.46 万元，占资产总额的比重分别为 0.05%、0.07%、0.03%和 0.03%。金额占比及变动较小。

截至 2024 年末，发行人预付款项前五大对手方情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付款项期末余额比例	关联关系
金蝶软件（中国）有限公司重庆分公司	194.29	9.41	非关联
重庆两江新区市政园林水利管护中心	180.00	8.72	非关联
重庆中法供水有限公司	177.10	8.58	非关联
重庆两江新区燃气有限责任公司	120.82	5.85	非关联
重庆杨歌机电设备安装工程有限公司	114.55	5.55	非关联
合计	786.76	38.11	

5、其他应收款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司其他应收款分别为 31,986.54 万元、57,660.42 万元、56,819.79 万元和 41,162.77 万元，占资产总额比重分别为 0.48%、0.82%、0.77%和 0.55%，账龄主要集中在 1 年以内。发行人其他应收款主要是应收股息、应收利息以及对两江新区管委会的其他应收款项。总体处于较低水平。2023 年末其他应收款较 2022 年末增加 80.26%，主要原因是发行人向重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司（江北嘴投资集团）购买其持有的江北嘴基金公司 97%股权和两江金融公司 100%股权，江北嘴基金公司和两江金融公司账面应收江北嘴投资集团及其控制的关联公司的往来款所致。2024 年末其他应收款较 2023 年末减少 1.46%，变动较小。

近三年末，发行人其他应收款构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00	2,303.82	7.20
应收股利	17.71	0.03	17.71	0.03	1,542.08	4.82
其他应收款	56,802.08	99.97	57,642.71	99.97	28,140.64	87.98
合计	56,819.79	100.00	57,660.42	100.00	31,986.54	100.00

截至 2024 年末，发行人其他应收款余额前五大情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	已计提坏账准备	是否为关联方
中金基金管理有限公司	股权处置款	14,325.03	1 年以内	21.21	143.25	否
重庆两江博瑞德小额贷款有限公司	借款本息	12,651.26	1-2 年	18.73	126.51	否
重庆两江新区瑞资科技服务有限公司	借款本息	11,188.32	1 年以内	16.57	111.88	否
两江新区财政局	政府补贴	7,583.51	1 年以内	11.23	75.84	否
两江新区土地储备整治中心	土地补偿款	2,387.01	3-4 年	3.53	2,387.01	否
合计	-	48,135.13		71.27	2,844.49	

发行人其他应收款（不含应收股利及应收利息）按其是否用于与发行人经营相关划分为经营性其他应收款与非经营性其他应收款。其中，经营性其他应收款是发行人经营活动过程中产生的与经营业务相关的其他应收款；非经营性其他应收款是发行人日常活动中产生的与经营业务无直接关联的资金往来款项。

截至最近一年末，发行人其他应收款分类情况如下：

单位：亿元、%

科目	2024 年末		
	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例
经营性	1.75	30.81	0.24
非经营性	3.93	69.19	0.53
合计	5.68	100.00	0.77

截至 2024 年末，发行人主要非经营性其他应收款为 3.93 亿元，占发行人最近一年经审计的总资产 0.53%，占比较小。

6、存货

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，公司存货分别为 1,945,565.18 万元、1,433,354.52 万元、1,323,800.17 万元和 1,282,011.55 万元，占资产总额的比重分别为 29.40%、20.50%、17.94%和 17.13%。占资产比重较大。发行人存货主要由开发成本及开发产品构成。2023 年末开发成本较年初大幅降低，主要系将预计后期将自持的物业项目及配套工程从开发成本转入在建工程。

近三年末，发行人存货明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
开发成本	1,865,740.60	95.88	1,173,266.80	81.83	969,124.90	73.18
原材料	92.73	0.00	91.97	0.01	94.79	0.01
库存商品	142.12	0.01	34,487.79	2.41	32,160.18	2.43
开发产品	79,692.08	4.10	225,750.30	15.75	322,736.64	24.37
周转材料	301.32	0.02	172.25	0.01	98.25	0.01
在途物资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	10.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,945,979.78	100.00	1,433,769.11	100.00	1,324,214.76	100.00

截至 2024 年末，发行人存货中土地使用权明细如下：

表：发行人 2024 年末存货科目开发成本中土地使用权明细表

单位：m²、万元、万元/m²

序号	土地权属	取得方式	取得时间	土地证号	地块名称/坐落	地类用途	使用权类型	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	是否缴纳土地 出让金
1	高科公司	招拍挂	2012 年	115 房地证 2013 字第 29673 号	北部新区人和组团 H 标准分区 H5-1/02	商服用地	出让	24,546.80	22,093.00	成本法	是
2	高科公司	维稳打包收购，项目建设成本和土地成本无法分割	2016 年	渝地（2011）合字（高新园）56 号	北部新区高新园人和组团 M 标准分区 M-25-6/04 号地块	商务用地\二类居住用地	出让	11,983.30	57,031.28	成本法	是
3	高汇置业	招拍挂	2012 年	渝（2021）两江新区不动产权第 000242160 号、渝（2021）两江新区不动产权第 000241843 号	礼嘉组团 F 标准分区 F02-6/03、F02-13/03 号宗地	一类居住	出让	183,024.00	73,889.00	成本法	是
4	高汇置业	招拍挂	2012 年	渝（2018）两江新区不动产权第 000686194 号、渝（2018）两江新区不动产权第 000686193 号	北部新区礼嘉组团 F 标准分区 F03-6/04、F03-7/04	二类居住	出让	111,225.00	38,473.00	成本法	是
5	金泰公司	招拍挂	2012 年	115 房地证 2013 字第 36083 号；第 36086 号	D61 地块	二类工业用地	出让	204,712.00	14,799.17	成本法	是
6	金泰公司	招拍挂	2012 年	渝（2023）两江新区不动产权第 000428681；000429073；	A08 地块/礼嘉	二类居住用地	出让	159,196.20	68,314.22	成本法	是

序号	土地权属	取得方式	取得时间	土地证号	地块名称/坐落	地类用途	使用权类型	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	是否缴纳土地出让金
				000429302							
7	金泰公司	招拍挂	2013 年	渝(2023)两江新区不动产权第 000428070; 000426237	A23、A24 地块/礼嘉	二类居住用地	出让	140,135.90	49,297.19	成本法	是
8	产城公司	招拍挂	2012 年	渝(2019)两江新区不动产权第 000169450 号、渝(2019)两江新区不动产权第 000169394 号、渝(2019)两江新区不动产权第 000169302 号	两江新区礼嘉 A 标准分区 A06-1/03、A06-3/03、A06-5/03 号地块	城镇住宅用地	出让	79,186.00	32,450.19	成本法	是
9	产城公司	招拍挂	2012 年	115 房地证 2014 字第 20926 号、115 房地证 2014 字第 20956 号、115 房地证 2014 字第 20946 号、115 房地证 2014 字第 20962 号	两江新区礼嘉组团 A09-7/03、A09-8/03、A09-11/03、A09-12/03 号	商业、商务金融、二类居住用地	出让	141,224.00	57,083.80	成本法	是
10	产城公司	招拍挂	2012 年	渝(2019)两江新区不动产权第 000254916 号、渝(2019)两江新区不动产权第 000255062 号、	两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A08-2/03、A08-1/03、A02-4/03 号	批发零售用地、城镇住宅用地	出让	141,216.00	70,833.73	成本法	是
11	产城公司	招拍挂	2012 年	渝(2019)两江新区不动产权第 000179103 号、渝(2019)两江新区不动产权第 000179284 号、渝(2019)两江新区不动产权第 000179261 号、渝(2019)两江新区不动产权第 000179213 号	两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A02-6/03、A02-8/03、A02-7/03、A02-3/03 号	城镇住宅用地、商务金融用地、批发零售用地、	出让	170,366.00	74,464.75	成本法	是
12	产城公司	招拍挂	2013 年	渝(2020)两江新区不动产权第 000514153 号	两江新区礼嘉组团 A 标准分区 A01-3/03 号	城镇住宅用地	出让	134,022.00	47,756.37	成本法	是

序号	土地权属	取得方式	取得时间	土地证号	地块名称/坐落	地类用途	使用权类型	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	是否 缴纳土地 出让金
13	产城公司	招拍挂	2012 年	渝(2020)两江新区不动产权第 001129631 号、渝(2020)两江新区不动产权第 001129511 号	大竹林组团 O 标准分区 O17-1、O17-3 号	其他商服用地	出让	154,969.00	68,100.00	成本法	是
14	产城公司	招拍挂	2012 年	渝(2019)两江新区不动产权第 000538256 号	大竹林组团 O 标准分区 O25-1/03 号	批发零售用地	出让	28,223.00	10,549.00	成本法	是
15	渝高公司	招拍挂	2015 年	渝(2017)北碚区不动产权第 001302458 号, 渝(2017)北碚区不动产权第 001295364 号	北碚区蔡家组团 L 标准分区 L23/03,L24/03 地块	商业用地	出让	42,939.00	42,005.15	成本法	是
16	产城公司	招拍挂	2023 年	渝(2023)两江新区不动产权第 000229644 号	大竹林组团 O 标准分区 O18-10 地块	零售商业用地	出让	22,559.21	9,949.00	成本法	是
合计								1,749,527.41	737,088.85	-	-

7、长期股权投资

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司长期股权投资分别为 365,909.12 万元、547,877.74 万元、822,549.62 万元和 830,508.32 万元，占资产总额的比重分别为 5.53%、7.84%、11.15%和 11.10%。2023 年末，长期股权投资较上年末增加 49.73%，主要原因是 2023 年重庆两江金融发展有限公司纳入合并范围，发行人增加了对渝农商金融租赁有限责任公司的投资。2024 年末，长期股权投资较上年末增加 50.13%，主要原因系发行人增加了对重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司投资。

8、其他权益工具投资

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司其他权益工具投资分别为 1,456,250.32 万元、1,604,382.91 万元、1,602,651.90 万元和 1,641,142.77 万元，占资产总额的比重分别为 22.01%、22.95%、21.72%和 21.93%，报告期内整齐变动较小。

截至 2024 年末，发行人其他权益投资工具明细如下：

单位：万元

序号	项目	2024 年末
1	重庆战略性新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	276,286.06
2	重庆两江新区承为私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	243,013.42
3	重庆两江新区高质量发展产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	224,572.01
4	重庆承锐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	203,099.26
5	重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）	185,937.50
6	重庆满江红股权投资基金合伙企业（有限合伙）	135,488.60
7	重庆两江新区科技创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,157.05
8	重庆承光私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,097.29
9	重庆银行股份有限公司（H 股）	47,756.31
10	重庆承启私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	38,453.59
11	其他	147,790.81
合计		1,602,651.90

其中，发行人主要其他权益投资工具情况如下：

（1）重庆战略性新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆战略性新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2015 年 5 月 13 日。公司经营范围：一般项目：股权投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算、个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）。【法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关审批和许可后，方可经营】（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，重庆战略性新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）资产总额为 234.56 亿元，净资产 233.85 亿元；2024 年度实现营业收入 0 亿元，净利润 1.66 亿元。

收益的分配方式：合伙企业就大基金二期、转型基金投资项目分别实行单项目结算制，合伙企业在该投资项目退出并就该投资项目所应承担的支出及税费缴纳完毕后，进行单项目结算；结算后就该投资项目所取得的收益由执行事务合伙人按照合伙人大会根据本协议约定的分配原则（即按各合伙人在该投资项目下的实缴出资比例分配）事先审批通过的分配方案向合伙人进行分配。

报告期内，本金尚未归还完毕。发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

（2）重庆两江新区承为股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆两江新区承为股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2016 年 5 月 30 日。公司经营范围：一般项目：股权投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2024 年末，重庆两江新区承为股权投资基金合伙企业（有限合伙）资产总额为 40.58 亿元，净资产 40.58 亿元；2024 年度实现营业收入 0 亿元，净利润-0.27 亿元。

公司可分配资金的分配顺序：就合伙企业的可分配资金，应当首先在所有合伙人之间按照其实缴出资比例进行初步划分。按此划分归属普通合伙人的金额应当实际分配给普通合伙人，归属每一其他有限合伙人的金额应当按照下列顺序进行实际分配：

①首先，成本返本。百分之百（100%）向该有限合伙人进行分配，直至该有限合伙人在本第（1）项下累计获得的分配额等于其届时已经累计向合伙企业缴纳的实缴出资额；

②其次，基础收益。百分之百（100%）向该有限合伙人进行分配，直至该有限合伙人在本第（2）项下累计获得的分配额使得获得 6%的基础收益；

③再次，如有余额，则 90%分配给该有限合伙人，10%分配给管理人。

报告期内，本金尚未归还完毕。发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

（3）重庆两江新区高质量发展产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆两江新区高质量发展产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2023 年 9 月 5 日。公司经营范围：一般项目：以私募基金从事股权投资（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，重庆两江新区高质量发展产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）资产总额为 33.55 亿元，净资产 33.54 亿元；2024 年度实现营业收入 0 亿元，净利润-0.04 亿元。

合伙企业来源于项目处置收入与投资运营收入的可分配收入，按如下约定进行分配：

①有限合伙人实缴出资额返还。百分之一百（100%）在全体有限合伙人之间根据其届时的相对实缴出资比例进行分配，直至全体有限合伙人获得的收益分配总额等于届时其缴付至合伙企业的实缴出资额；

②普通合伙人实缴出资额返还。如有余额，则百分之一百（100%）向普通合伙人进行分配，直至普通合伙人累计分配的金额等于其届时缴付至合伙企业的实缴出资额；

③有限合伙人优先回报分配。百分之一百（100%）向全体有限合伙人进行分配，直至全体有限合伙人已收回的累计实缴出资额实现百分之六【6%】/年（单利）计算所得的优先回报（“优先回报”从该名有限合伙人向合伙企业实缴出资之日起算到其收回全部实缴出资额之日止。若分期出资的，则分段计算）；

④普通合伙人优先回报分配。百分之一百（100%）向普通合伙人进行分配，直至普通合伙人已收回的累计实缴出资额实现百分之六【6%】/年（单利）计算所得的优先回报；

⑤超额收益分成。如有余额，则（a）百分之八十（80%）在全体有限合伙人之间按实缴出资比例进行分配，（b）百分之二十（20%）分配给普通合伙人（普通合伙人根据本款所获得的分配称为“绩效收益”）。

报告期内，本金尚未归还完毕。发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

（4）重庆承锐股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆承锐股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 3 月 13 日。公司经营范围：一般项目:股权投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，重庆承锐股权投资基金合伙企业（有限合伙）资产总额为 20.30 亿元，净资产 20.16 亿元；2024 年度实现营业收入 0 亿元，净利润-0.10 亿元。

合伙企业的可分配现金，按照如下方式在全体合伙人之间的分配：

①首先，将可分配现金按照全体合伙人实缴出资比例支付给全体合伙人，直至其全部收回实缴出资额；

②其次，向全体合伙人分配门槛回报，直至各合伙人累计获得按照单利百分之六（6%）/年的回报率计算所得的门槛回报（“门槛回报”）。门槛回报的计算期间为各合伙人实缴出资额的实际到账之日起至该合伙人收回该部分实缴出资额之日止；

③如进行上述分配后尚有余额，按照 80/20 分配，即：（a）百分之八十（80%）按有限合伙人实缴出资的相对比例分别分配给各有限合伙人，（b）剩余百分之二十（20%）分配给基金管理人。

报告期内，本金尚未归还完毕。发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

（5）重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）

重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）成立于 2022 年 8 月 18 日。公司经营范围：许可项目：以私募基金从事股权投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）资产总额为 178.85 亿元，净资产 178.27 亿元；2024 年度实现营业收入 0 亿元，净利润 1.39 亿元。

母基金收到投资项目退出资金（不含母基金因变更对同一个投资项目的出资主体而收回的置换资金以及因投资项目打款后未实际投成而收回的资金）以及其他可分配资金后，按下列规则进行分配：

①母基金投资期内，母基金退出投资项目的，在收到退出资金后 90 日内，按照母基金对该投资项目的实缴金额或收回资金金额的孰低值，向各合伙人按照其届时对母基金的实缴出资比例进行分配。

②母基金进入退出期，母基金可分配资金（包括但不限于剩余未投资实缴出资款、投资期剩余未分配投资收益、理财收益、违约合伙人违约金等），在预留必要的投资款（为履行退出期投资义务所需支付款项）及必要合伙企业费用后，在进入母基金退出期后 180 日内按照各合伙人实缴出资比例向合伙人全额分配，但其中由出资违约合伙人向合伙企业缴纳的出资违约金应在届时守约合伙人之间按照其实缴出资比例进行分配。

③母基金退出期内，母基金退出投资项目的，在收到退出资金后 90 日内，按照各合伙人实缴出资比例全额向各合伙人进行分配。

④在上述分配过程中，母基金各有限合伙人收回资金达到其实缴金额与年化 6%（单利）门槛收益之和以后，归属于该有限合伙人的剩余投资收益在该有限合伙人与普通合伙人之间按照 90%:10%进行分配。

报告期内，本金尚未归还完毕。发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

（6）重庆满江红股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆满江红股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 12 月 14 日。公司经营范围：许可项目:股权投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2024 年末，重庆满江红股权投资基金合伙企业（有限合伙）资产总额为 103.32 亿元，净资产 103.32 亿元；2024 年度实现营业收入 0 亿元，净利润-0.03 亿元。

就合伙企业源于项目投资的可分配收入，应当按照下列顺序进行实际分配：

①偿还先进制造产业投资基金（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司、嘉兴聚力展业贰号股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴聚力展业叁号股权投资合伙企业（有限合伙）等除重庆江河汇企业管理有限责任公司以外的有限合伙人的实缴资本本金。百分之百(100%)向该有限合伙人进行分配，直至其在本第①项下累计获得的分配额等于其届时已经累计向合伙企业缴纳的实缴出资额；

②支付先进制造产业投资基金（有限合伙）、重庆两江新区产业发展集团有限公司、嘉兴聚力展业贰号股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴聚力展业叁号股权投资合伙企业（有限合伙）等除重庆江河汇企业管理有限责任公司以外的有限合伙人的实缴资本金的优先回报。直至该等分配额达到按其实际出资额取得相应的优先收益（即以实际出资额为基数，按 6%年利率计算得出的相当于利息的金额(按一年 365 天计)，但为计算优先收益之目的，每笔出资应当自出资届满日
和该笔实际出资额投入合伙企业的募集结算资金专用账户之日两者中较晚之日开始计算优先收益，并截止至按本款进行分配之日)；

③偿还重庆江河汇企业管理有限责任公司实缴资本本金。直至重庆江河汇企业管理有限责任公司在本第③项下累计获得的分配额等于其届时已经累计向合伙企业缴纳的实缴出资额；

④支付重庆江河汇企业管理有限责任公司实缴资本金的优先回报。直至该等分配额达到按其实际出资额取得相应的优先收益(即以实际出资额为基数，按 6%
年利率计算得出的相当于利息的金额（按一年 365 天计），但为计算优先收益之目的，每笔出资应当自出资届满日和该笔实际出资额投入合伙企业的募集结算资

金专用账户之日两者中较晚之日开始计算优先收益，并截止至按本款进行分配之日);

⑤偿还普通合伙人实缴资本本金。直至普通合伙人在本第⑤项下累计获得的分配额等于其届时已经累计向合伙企业缴纳的实缴出资额;

⑥支付普通合伙人实缴资本本金的优先回报。直至该等分配额达到按其实际出资额取得相应的优先收益（即以实际出资额为基数，按 6%年利率计算得出的相当于利息的金额（按一年 365 天计），但为计算优先收益之目的，每笔出资应当自出资届满日和该笔实际出资额投入合伙企业的募集结算资金专用账户之日两者中较晚之日开始计算优先收益，并截止至按本款进行分配之日);

⑦超额收益的分配。如有余额，则作为超额收益，有限合伙人的超额收益按照、80%:20%的比例与普通合伙人进行分配，有限合伙人之间按照相对实缴出资额比例进行分配。

报告期内，本金尚未归还完毕。发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

（7）重庆两江新区科技创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆两江新区科技创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2019 年 1 月 29 日。公司经营范围：股权投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）。

截至 2024 年末，重庆两江新区科技创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）资产总额为 7.06 亿元，净资产 7.06 亿元；2024 年度实现营业收入 0 亿元，净利润-0.04 亿元。

合伙企业的可分配收入，超过合伙人投资成本及年单利 6%基础收益以上部分的 20%直接向管理人进行分配，剩余可分配收入记为再投资预留资金，在合伙人之间按照其对该投资项目的出资比例进行划分并分别计入其资本账户，除投资决策委员会批准进行分配或合伙企业清算外，可用于再投资，待合伙企业清算时再向各合伙人进行分配。

报告期内，本金尚未归还完毕。发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

（8）重庆承光私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆承光私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2021 年 2 月 18 日。公司经营范围：一般项目:以私募基金从事股权投资（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，重庆承光私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）资产总额为 4.92 亿元，净资产 4.87 亿元；2024 年度实现营业收入 0 亿元，净利润-0.05 亿元。

合伙企业的可分配现金，按照如下方式在全体合伙人之间的分配：

①返还各合伙人实缴出资额；

②向有限合伙人分配门槛收益，直至有限合伙人累计获得按照单利 8%/年的回报率计算所得的门槛回报；

③如有余额，按照 80/20 分配，即 80%按有限合伙人出资比例分配给有限合伙人，剩余 20%按普通合伙人出资比例分别分配给普通合伙人。

报告期内，本金尚未归还完毕。发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

（9）重庆银行股份有限公司

重庆银行股份有限公司成立于 1996 年 9 月 2 日。公司经营范围：许可项目：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代办保险业务；提供保管箱业务；信贷资产转让业务；办理地方财政周转金的委托贷款业务。外汇存款；外汇贷款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；自营和代客买卖外汇；普通类衍生产品交易；买卖除股票以外的的外币有价证券；资信调查、咨询、见证业务；开办信用卡业务；证券投资基金销售业务；办理帐务查询、网上转帐、代理业务、贷款业务、集团客户管理、理财服务、电子商务、客户服务、公共信息等网上银行业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务（依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至 2024 年末，重庆银行股份有限公司资产总额为 8,566.42 亿元，净资产 637.64 亿元；2024 年度实现营业收入 96.92 亿元，净利润 51.17 亿元。

公司分红政策如下：“本行资本充足率低于监管机构要求的最低标准的，该年度一般不得向股东分配现金股利。在确保资本充足率满足监管规定的前提下，本行每一年度实现的盈利在依法弥补亏损、提取法定公积金和一般准备后有可分配利润的，可以进行现金分红。本行每年以现金方式分配的利润不应低于当年实现的可分配利润的 10%。每年具体现金分红比例由本行当时会根据相关法律法规、规范性文件、公司章程的规定和本行经营情况拟定，由本行股东大会审议决定。”

近三年，发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0.28 亿元、0.27 亿元和 0.29 亿元，保持稳定。

（10）重庆承启私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆承启私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2022 年 3 月 3 日。公司经营范围：一般项目：以私募基金从事股权投资（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，重庆承启私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）资产总额为 5.06 亿元，净资产 5.06 亿元；2024 年度实现营业收入 0 亿元，净利润-0.04 亿元。

合伙企业采取“先回本后分利，先 LP 后 GP”的分配原则。合伙企业的违约金收入应在非违约合伙人之间按实缴出资比例进行分配；合伙企业的违约金收入外的可分配收入现金，应在全体合伙人之间按下述原则及顺序进行分配，并且在前一顺序未得到足额分配的情形下，不得进行后一顺序的分配：

①首先，有限合伙人实缴出资返还。在有限合伙人之间按其实缴出资比例进行分配，直到各有限合伙人截至该分配时点取得的累计分配总额等于其届时对合伙企业的累计实缴出资额；

②第二，普通合伙人实缴出资返还。如有剩余，向普通合伙人分配，直到普通合伙人截至该分配时点取得的累计分配总额等于其届时对合伙企业的累计实缴出资额；

③第三，如有余额，向全体有限合伙人按实缴出资比例分配门槛收益，直至每个有限合伙人累计获得按照单利百分之八（8%）/年的回报率计算所得的门槛收益。门槛收益的计算期间为各有限合伙人每期实缴出资的付款到账日起至该合伙人收回该部分实缴出资额之日止。

④最后，80/20 分配。如有余额，则(i)百分之八十(80%)在全体有限合伙人之间按其实缴出资比例进行分配，(ii)百分之二十(20%)分配给普通合伙人。

报告期内，本金尚未归还完毕。发行人该项投资引起的投资收益变动金额（即分红金额）分别为 0 亿元、0 亿元、0 亿元和 0 亿元。

发行人主要其他权益工具投资主要被投资单位经营状况较为稳定，经营情况正常，不存在公允价值大幅降低的迹象。发行人其他权益工具投资中被投资单位多为合伙企业，当前市场经济环境较弱，合伙企业未能产生较多投资收益。未来随着经济复苏，企业经营情况向好，资本市场回暖，发行人将获得较多收益。从被投资单位所涉及行业来看，投资标的涉及银行、基金、制造业等，多元化投资可以增加投资机会，分散投资风险。综上，未来发行人将继续秉持对外投资策略，审慎选择投资标的。其他权益工具的投资收益预期具有一定稳定性，预计未来不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。截至本募集说明书出具日，发行人投资的相关基金未投向城投企业。

9、投资性房地产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司投资性房地产分别为 1,469,223.63 万元、1,501,231.87 万元、1,573,281.91 万元和 1,549,063.43 万元，占资产总额的比重分别为 22.20%、21.48%、21.32%和 20.70%。占资产比重较大。报告期内投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	2,146,152.58	2,146,152.58	2,011,892.93	1,906,497.18
1. 房屋、建筑物	2,145,205.87	2,145,205.87	2,010,946.22	1,905,550.47
2. 土地使用权	946.72	946.72	946.72	946.72

二、累计折旧/摊销合计	597,089.15	572,870.67	510,661.07	437,273.56
1.房屋、建筑物	596,548.09	572,360.15	510,174.13	436,810.19
2.土地使用权	541.07	510.52	486.94	463.37
三、账面价值合计	1,549,063.43	1,573,281.91	1,501,231.87	1,469,223.63
1.房屋、建筑物	1,548,657.78	1,572,845.71	1,500,772.09	1,468,740.28
2.土地使用权	405.65	436.20	459.77	483.35

截至 2024 年末，发行人主要投资性房地产明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2024 年期末账面净值
1	星汇两江（火星商务大厦改造工程）	101,662.73
2	渝兴产业基地（互联网产业园）	70,582.32
3	星汇龙盛	73,599.81
4	中德（龙盛）高端制造产业园	56,734.79
5	高科总部广场(一期)	48,658.81
6	重庆软件与服务外包国际培训学校	46,317.54
7	涉外商务区 B 区二期	39,547.85
8	高科希尔顿酒店	67,037.68
9	渝兴广场二期	36,244.63
10	礼嘉智慧公园白云湖会议中心	48,502.34
11	金泰产业园一期	36,159.33
12	两江新区水土组团 A 标准分区 A11-2/02(部分一) 号宗地（厂房）	37,500.28
13	星汇财富（涉外）	14,898.47
14	山顶总部基地科研区	40,885.04
15	彩时代资产项目（新政务中心）	31,894.64
16	涉外商务区 B 区一期	41,360.87
17	其他	781,694.77
合计		1,573,281.90

截至 2024 年 12 月 31 日止未办妥产权证书的投资性房地产账面价值共计 107,980.24 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
礼嘉智慧公园未来酒店	53,466.36	正在办理中
高科总部广场(一期)（二期）	40,021.82	主要系项目车位无产权证，历史遗留问题

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
环湖企业公园一期（O11-5-4 号地块）	4,238.05	主要系车位无产权证，待环湖二期工程竣工备案，才能一起办理产权证
彩云湖配套用房	4,133.88	主要系历史遗留问题
土储临时地块	3,069.48	主要系历史遗留问题
照母山服务中心	1,965.63	主要系历史遗留问题
儿童医院配套用房 F07-2-2-2/06	373.30	主要系历史遗留问题
C38 工人村及配套工程	359.12	主要系部分房屋因历史遗留问题无法办理产权证
丹龙路 78 号（丹桂综合楼）	195.59	主要系部分房屋因历史遗留问题无法办理产权证
二郎农贸市场	157.00	主要系一门面属于临时建筑，无法办理权证
合计	107,980.24	-

10、其他非流动资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司其他非流动资产分别为 512,054.38 万元、527,422.84 万元、569,090.04 万元和 581,161.15 万元，占资产总额的比重分别为 7.74%、7.55%、7.71%和 7.77%。2023 年末，发行人其他非流动资产较上年末增加 3.00%；2024 年末，发行人其他非流动资产较 2023 年末增加 7.90%，变动幅度较小。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

负债结构分析								
负债	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	131.47	0.01	70,131.47	3.35	67,661.07	4.20	0.00	0.00
应付账款	182,652.55	8.55	178,608.60	8.54	100,190.02	6.22	105,261.31	9.38
预收款项	24,431.20	1.14	17,186.34	0.82	13,657.30	0.85	18,603.30	1.66
合同负债	12,682.23	0.59	65,598.25	3.13	101,830.87	6.33	100,415.97	8.95
应付职工薪酬	6,560.26	0.31	10,914.71	0.52	9,615.09	0.60	9,190.78	0.82
应交税费	75,035.02	3.51	68,918.92	3.29	64,466.17	4.01	83,917.90	7.48
其他应付款	123,867.04	5.80	115,760.48	5.53	245,835.07	15.27	95,763.97	8.54
一年内到期的非流动负债	38,204.84	1.79	38,099.91	1.82	5,122.17	0.32	5,679.70	0.51
其他流动负债	8,636.35	0.40	8,636.38	0.41	9,008.54	0.56	6,102.50	0.54

负债结构分析								
负债	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	472,200.97	22.10	573,855.06	27.43	617,386.30	38.36	424,935.41	37.89
长期借款	623,159.16	29.17	585,011.09	27.96	292,698.94	18.19	6,508.40	0.58
应付债券	303,085.17	14.19	203,085.17	9.71	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁负债	129.83	0.01	0.00	0.00	5,323.60	0.33	2,081.23	0.19
长期应付款	661,061.50	30.94	648,468.62	30.99	589,820.23	36.65	564,319.36	50.31
递延收益	1,847.98	0.09	1,847.98	0.09	19,552.65	1.21	17,621.39	1.57
递延所得税负债	5,786.32	0.27	5,353.50	0.26	1,686.59	0.10	2,467.58	0.22
其他非流动负债	69,303.93	3.24	74,829.70	3.58	83,061.51	5.16	103,706.83	9.25
非流动负债合计	1,664,373.89	77.90	1,518,596.05	72.57	992,143.53	61.64	696,704.79	62.11
负债合计	2,136,574.86	100.00	2,092,451.12	100.00	1,609,529.83	100.00	1,121,640.20	100.00

近三年及一期末，发行人总负债分别为 1,121,640.20 万、1,609,529.83 万元、2,092,451.12 万元和 2,136,574.86 万元，负债总额整体保持相对稳定。从负债结构来看，近三年及一期，发行人负债以非流动负债为主。

1、短期借款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人短期借款分别是 0.00 万元、67,661.07 万元、70,131.47 万元和 131.47 万元。2023 年末短期借款较 2022 年末增加 67,661.07 万元，主要原因是本年新增银行短期借款。2024 年末短期借款较 2023 年末增加 2,470.40 万元，增幅 3.65%，变动较小。2025 年 3 月末短期借款较 2024 年末减少 70,000.00 万元，降幅 99.81%，主要原因系归还银行短期借款所致。

2、预收款项

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司预收款项分别为 18,603.30 万元、13,657.30 万元、17,186.34 万元和 24,431.20 万元，占负债总额的比重分别为 1.66%、0.85%、0.82%和 1.14%。2023 年末发行人预收款项较 2022 年末减少 26.59%；2024 年末较 2023 年末增加 25.84%，整体变动幅度不大。2025 年 3 月末，发行人预收账款较 2024 年末增加 42.15%，主要原因系基金公司一季度新增预收基金管理费 0.76 亿元。

3、合同负债

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司合同负债分别为 100,415.97 万元、101,830.87 万元、65,598.25 万元和 12,682.23 万元，占负债总额的比重分别为 8.95%、6.33%、3.14%和 0.59%。2023 年末发行人合同负债较 2022 年末增加 1.41%。2024 年末较 2023 年末减少 35.58%，主要系本年结转了礼玉金湾等商品房销售收入所致。2025 年 3 月末较 2024 年末减少 80.67%，主要原因系确认房产销售收入，减少了合同负债余额。

4、其他应付款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司其他应付款分别为 95,763.97 万元、245,835.07 万元、115,760.48 万元和 123,867.04 万元，占负债总额的比重分别为 8.54%、15.27%、5.53%和 5.80%。2023 年发行人其他应付款较 2022 年末增加 156.71%，主要原因是发行人以支付对价方式收购重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司持有的重庆两江金融发展有限公司和重庆市江北嘴股权投资基金管理有限公司两家公司股权，发行人已支付 9 亿元首次股权转让款，剩余部分暂挂账其他应付款。2024 年末发行人其他应付款较 2023 年末减少 52.91%，主要原因系应付股权收购款减少所致。

近三年末，发行人其他应付款明细为：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付股利	1,380.09	1,735.84	1,812.23
其他应付款项	114,380.39	244,099.23	93,951.73
合计	115,760.48	245,835.07	95,763.97

截至 2024 年末，其他应付款明细如下：

单位：万元

款项性质	余额
外部单位往来款	27,755.89
股权收购款	32,308.07
押金、保证金	41,713.54
暂收款	2,576.07
代收代付、代扣代缴款项	3,472.22
代建工程财务费	2,248.24
代管专项款	2,036.24

款项性质	余额
上缴渣场收益	-
其他	2,270.12
合计	114,380.39

5、长期借款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司长期借款分别为 6,508.40 万元、292,698.94 万元、585,011.09 万元和 623,159.16 万元，占负债总额的比重分别为 0.58%、18.19%、27.96%和 29.17%。2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 286,190.54 万元，增幅为 4,397.25%，主要原因是发行人新增民生银行的项目贷款。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 292,312.15 万元，增幅为 99.87%，主要原因是发行人新增国开行等长期借款。

6、应付债券

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司应付债券分别为 0.00 万元、0.00 万元、203,085.17 万元和 303,085.17 万元，占负债总额的比重分别为 0.00%、0.00%、9.71%和 14.19%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末增加 203,085.17 万元，主要原因是发行人 2024 年新发债券所致。2025 年 3 月末，发行人应付债券较 2024 年末增加 100,000.00 万元，增幅 49.24%，主要原因是发行人 2025 年 1-3 月新发 10 亿元中期票据所致。

7、长期应付款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末，公司长期应付款分别为 564,319.36 万元、589,820.23 万元、648,468.62 万元和 661,061.50 万元，占负债总额的比重分别为 50.31%、36.65%、30.99%和 30.94%，占比较大且较为稳定。截至 2024 年末，长期应付款明细如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比
长期应付款	91,909.90	14.17	41,644.49	7.06
专项应付款	556,558.72	85.83	548,175.74	92.94
合计	648,468.62	100.00	589,820.23	100.00

截至 2024 年末，专项应付款期末余额最大的前 5 项如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
曾家岩北延伸穿越内环新增通道项目	181,373.92	27.97%
火车北站北广场交通换乘枢纽工程	147,042.00	22.68%
重庆软件与服务外包国际培训学校	61,898.27	9.55%
花朝标准厂房	35,843.01	5.53%
两江幸福广场	26,513.19	4.09%
合计	452,670.38	69.81%

8、发行人有息负债情况

（1）最近三年末及一期，发行人有息负债余额分别为 10,641.52 万元、364,313.40 万元、893,199.22 万元和 950,505.39 万元，占同期末总负债的比例分别为 0.95%、22.72%、42.69%及 44.49%。最近一期末，发行人有银行借款 650,505.39 万元，银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 950,505.39 万元，占有息负债余额的比例为 100.00%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	16,892.06	100.00	650,505.39	68.44	693,199.22	77.61	364,313.40	100.00	10,641.52	100.00
其中：担保贷款	15,492.06	91.71	586,505.39	61.70	569,199.22	63.73	296,713.40	81.44	10,641.52	100.00
其中：政策性银行	256.37	1.52	165,357.23	17.40	155,109.14	17.37	67,600.00	18.56	0.00	0.00
股份制银行	16,635.69	98.48	485,148.16	51.04	538,090.08	60.24	296,713.40	81.44	10,641.52	100.00
债券融资	0.00	0.00	300,000.00	31.56	200,000.00	22.39	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：公司债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债务融资工具	0.00	0.00	300,000.00	31.56	200,000.00	22.39	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	16,892.06	100.00	950,505.39	100.00	893,199.22	100.00	364,313.40	100.00	10,641.52	100.00

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（3）报告期内有息债务增长幅度较大的原因及对偿债能力的影响如下：

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人有息债务余额分别为 10,641.52 万元、364,313.40 万元、893,199.22 万元及 950,505.39 万元。2023 年末发行人有息

负债较 2022 年末增加 353,671.88 万元，主要系 2023 年公司根据融资规划，新增国开行及民生银行借款用于产业园区及配套设施建设项目所致。2024 年末发行人有息负债较 2023 年末增加 528,885.82 万元，主要系 2024 年新发行 20 亿元中期票据所致。2025 年 3 月末发行人有息负债较 2024 年末增加 57,306.17，主要系 2025 年新发行 10 亿元中期票据所致。

截至 2025 年 3 月末，发行人资产负债率为 28.55%，处于较低水平。新增借款符合公司经营需求。不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

（三）现金流量分析

近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	106,817.69	487,238.15	516,860.59	457,036.63
经营活动现金流出小计	85,394.72	385,288.11	442,398.39	484,579.92
经营活动产生的现金流量净额	21,422.97	101,950.05	74,462.20	-27,543.29
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	9,001.05	454,718.08	201,688.48	615,383.62
投资活动现金流出小计	88,173.08	729,140.41	645,730.60	1,151,521.67
投资活动产生的现金流量净额	-79,712.03	-274,422.33	-444,042.12	-536,138.06
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	118,403.83	597,288.76	419,400.00	43,209.15
筹资活动现金流出小计	76,035.54	286,512.74	108,445.69	32,900.01
筹资活动产生的现金流量净额	42,368.29	310,776.02	310,954.31	10,309.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-15,920.77	138,303.74	-58,625.61	-553,372.20
加：期初现金及现金等价物余额	453,610.47	315,306.74	373,932.35	927,304.55
六、期末现金及现金等价物余额	437,689.70	453,610.47	315,306.74	373,932.35

1、经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 457,036.63 万元、516,860.59 万元、487,238.15 万元和 106,817.69 万元，经营活动现金流出分别为 484,579.92 万元、442,398.39 万元、385,288.11 万元和 85,394.72 万元，经营活动现金流量净额分别为-27,543.29 万元、74,462.20 万元、101,950.05 万元和 21,422.97 万元。

发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大。2023 年发行人的经营活动产生的现金流净额由负转正，主要系经营活动现金流入中发行人销售商品、提供劳务收到的现金增加以及经营活动现金流出中发行人支付的各项税费减少所致。2022 年发行人缴纳 16 亿元税款主要系集中缴纳约 6 亿元土地增值税，主要包括两部分，一部分系房地产开发项目批量进入土地增值税清算阶段另一部分系子公司高科公司 2022 年申报公募 Reits，部分楼宇资产产权划转，涉及评估划转后的土地增值税缴纳。这两部分原因导致 2022 年发行人的经营活动产生的现金流净额转负，2023 年该状况已有所改善。2024 年度发行人经营性现金流净额为 101,950.05 万元，较 2023 年增长 27,487.85 万元，增幅为 36.92%。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 615,383.62 万元、201,688.48 万元、454,718.08 万元和 9,001.05 万元，投资活动现金流出分别为 1,151,521.67 万元、645,730.60 万元、729,140.41 万元和 88,713.08 万元，投资活动现金流量净额分别为-536,138.06 万元、-444,042.12 万元、-274,422.33 万元和 -79,712.03 万元。2023 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 92,095.94 万元，增幅 17.18%，主要原因是投资支付的现金减少所致。2024 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 169,619.79 万元，增幅 38.20%，主要原因是收回投资收到的现金增加所致。

报告期内，发行人投资活动现金流出较大，主要由于发行人通过金融投资进行资金管理，以及投资板块下属子公司对金融和实业的投资支出增加。符合发行人业务结构和行业特征，相关投资对发行人本期债券偿付能力不存在不利影响。

2024 年发行人主要投向情况如下：

单位：亿元

被投资单位	2024 年投资金额	预计收益实现方式
中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金	5.00	退出收回
重庆承运企业管理有限公司	1.00	退出收回
重庆两江新区龙盛新能源科技有限责任公司	17.80	分红收益或股权转让
重庆产业投资母基金合伙企业（有限合伙）	14.34	退出收回
重庆两江新区高质量发展产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	16.08	退出收回

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 43,209.15 万元、419,400.00 万元、597,288.76 万元和 118,403.83 万元，筹资活动现金流出分别为 32,900.01 万元、108,445.69 万元、286,512.74 万元和 76,035.54 万元，筹资活动现金流量净额分别为 10,309.14 万元、310,954.31 万元、310,776.02 万元和 42,368.29 万元。2023 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额大幅增加主要原因是发行人新增了银行贷款，导致取得借款收到的现金较上年同期大幅增加。2024 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 178.29 万元，降幅为 0.06%，变动较小。

报告期内，发行人筹资活动现金流量净额呈波动趋势，主要原因为发行人根据自身资金状况进行相应的筹资及偿债安排，具备一定合理性。同时报告期内，发行人自身资信情况未发生重大不利变化、外部融资渠道通畅、债务结构合理，截至报告期末发行人资产负债率为 28.55%，整体处于较低水平。新增借款符合公司经营需求。上述筹资活动产生的现金流量净额波动不会对本期债券偿债能力构成重大影响。

（四）偿债能力分析

本期债券本息的支付与偿还，将在存续期内由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于公司日常营运资金稳健经营所产生的现金流，并以公司的日常营运资金为保障。

公司主要偿债指标如下：

表：公司主要偿债指标（合并口径）

财务指标	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	28.55	28.35	23.03	16.95
流动比率（倍）	4.08	3.41	3.16	5.84
速动比率（倍）	1.36	1.10	0.84	1.26
EBITDA 利息保障倍数	-	10.59	46.97	276.61

短期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 5.84、3.16、3.41 和 4.08，速动比率分别为 1.26、0.84、1.10 和 1.36。报告期内，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较强。

长期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 16.95%、23.03%、28.35%和 28.55%，整体负债率较低，长期偿债压力较小。

发行人近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 276.61、46.97 和 10.59，发行人对 有息负债利息覆盖能力保持较高水平。

（五）盈利能力分析

报告期内公司经营情况如下表所示：

表：报告期内盈利能力分析

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	133,995.39	430,261.30	400,377.51	313,866.44
营业支出	99,675.69	281,779.90	277,353.71	227,313.87
营业利润	19,478.72	69,958.36	48,683.43	41,610.00
利润总额	20,868.79	66,328.30	48,029.48	39,498.48
净利润	14,635.88	52,458.86	20,809.23	13,005.88

盈利指标方面，发行人报告期内营业收入呈波动趋势，但总体较为稳定。近三年及一期，发行人净利润波动较大，主要由于发行人净利润受投资收益影响较大。

1、营业收入

报告期内，发行人营业收入分别为 313,866.44 万元、400,377.51 万元、430,261.30 万元和 133,995.39 万元。公司营业收入主要来源于园区运营收入和房地产收入。

2、净利润

报告期内，发行人净利润分别为 13,005.88 万元、20,809.23 万元、52,458.86 万元和 14,635.88 万元。报告期内发行人净利润存在波动，主要系发行人净利润受到投资收益波动影响所致。2023 年发行人净利润较 2022 年增加 7,803.35 万元，增加 60.00%，由于随着市场环境转暖，发行人租赁业务及地产业务收入有所回升。整体利润水平有所提高。2024 年发行人净利润较 2023 年增加 31,649.63 万元，增幅 152.09%，主要由于发行人投资收益大幅增加所致。随着未来业务的逐步发展，发行人的利润水平将会有所提升。

3、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,017.20	13.72	10,211.31	14.67	8,043.13	16.73	5,691.08	14.07
管理费用	8,799.40	59.85	48,874.97	70.22	41,717.60	86.79	46,200.14	114.23
财务费用	3,886.48	26.43	10,514.56	15.11	-1,696.08	-3.53	-11,447.08	-28.30
合计	14,703.08	100.00	69,600.84	100.00	48,064.65	100.00	40,444.14	100.00

最近三年及一期，发行人期间费用分别为 40,444.14 万元、48,064.65 万元、69,600.84 万元和 14,703.08 万元，占营业收入比例分别为 12.89%、12.00%、16.18% 和 10.97%。

发行人期间费用控制在较低水平。公司期间费用以管理费用为主，主要系人员工资和劳务费等。在大额存款实现较高利息收入及借款规模小、利息支出少的作用下，公司财务费用持续为负数。

4、投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 40,138.75 万元、15,831.88 万元、84,617.46 万元和 8,074.51 万元，主要由长期股权投资的投资收益等组成，占净利润比例较高，2022 年以来主要系股权投资收益，其可持续性较强。近三年，发行人投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	11,174.26	4,119.94	28,284.69
处置长期股权投资产生的投资收益	60,155.85	5,208.31	915.39
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	156.84	0.00	5,015.35
其他权益工具投资持有期间的投资收益	13,158.58	4,328.99	3,799.75
债权投资在持有期间取得的利息收入	0.00	602.86	0.00
其他	-28.07	1,571.78	2,123.57
合计	84,617.46	15,831.88	40,138.75

注：其他主要系重庆科技金融项目、委贷等取得的投资收益。

发行人权益法核算的长期股权投资收益主要为重庆博腾制药科技股份有限公司权益法确认的投资损益。近三年，博腾股份的总资产分别为 101.44 亿元、93.84 亿元和 88.16 亿元，所有者权益分别为 64.72 亿元、61.00 亿元和 54.11 亿元，营业收入分别为 70.35 亿元、36.67 亿元和 30.12 亿元，净利润分别为 19.36 亿元、1.76 亿元和 -3.66 亿元。

5、其他收益

最近三年，发行人其他收益明细如下：

单位：万元

产生其他收益的来源	2024 年度	2023 年度	2022 年度
数字经济产业园维护	-	-	43,000.00
广告产业园区综合试点补助资金	-	-	400.00
失业稳岗补贴	1.37	86.03	127.66
“专精特新”中小企业孵化器奖补	100.00	-	100.00
私募基金科技创新奖励	-	280.96	-
其他补贴	50.82	111.09	221.90
增值税加计抵减	23.88	278.38	345.50
债务重组	173.74	-	-
专利质押奖补	41.04	-	-
合计	390.84	756.47	44,195.07

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 44,195.07 万元、756.47 万元、390.84 万元和 22.11 万元，占同期净利润的比例分别为 339.81%、3.64%、0.75%和 0.15%，为政府补助。发行人其他收益 2022 年较大的主要原因系政府对发行人“两江新区数字经济产业园项目”给予项目运营维护单位的补助款项，主要用于该项目升级改造、前期运营收支差额补贴。该补贴为一次性补助款项。

（六）关联交易情况

1、关联方和关联关系

截至 2024 年末，发行人关联方及关联交易情况如下：

（1）发行人母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例(%)	对本公司的 表决权 比例(%)
重庆两江新区管理委员会	重庆市渝北区金渝大道 66 号	商务服务业	-	100.00	100.00

（2）发行人子公司情况

企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		享有的表决权(%)	取得方式
			直接	间接		
重庆两江新区产城融合发展有限公司	重庆市两江新区天宫殿街道星光大道1号A座	房地产开发、物业管理、咨询	100		100	无偿划转
重庆北恒投资发展有限公司	重庆市北部新区高新园星光大道1号B座及C、D座	建筑、投资、咨询		100	100	无偿划转
重庆高汇置业有限公司	重庆市两江新区大竹林街道黄杨路9号渝兴广场B5栋	房地产开发、经营		100	100	无偿划转
重庆两江新区产业运营有限公司	重庆市两江新区天宫殿街道财富大道19号1幢(财富三号A幢4楼)	商务服务业	100		100	投资设立
重庆两江城市运营发展有限公司	重庆市北部新区高新园星光大道1号B座及C、D座	投资、咨询		100	100	无偿划转
重庆高科集团有限公司	重庆市两江新区财富大道19号2幢	产品开发及技术服务、房地产开发经营		100	100	无偿划转
重庆新星汇商业管理有限公司	重庆市北部新区黄山大道中段6号六区9层(星汇两江艺术中心)	酒店管理、物业管理		100	100	无偿划转
重庆高旭酒店管理有限公司	重庆市渝北区财富大道9号财富园1号A栋	酒店管理、住宿、餐饮服务		100	100	无偿划转
重庆开创高新技术创业投资有限公司	重庆市两江新区财富大道19号2幢	商务服务业		100	100	无偿划转
重庆两江战新科创产业有限公司(原重庆星宏教育投资有限公司)	重庆市两江新区财富大道19号2幢	教育投资管理、商务咨询、物业管理、教育培训		100	100	无偿划转
重庆高际酒店管理有限公司	重庆市两江新区大竹林街道华山南路16号2幢2单元	建筑相关业务等		100	100	无偿划转
重庆两江现代服务业发展有限公司(原重庆金泰国有资产经营有限公司)	重庆市两江新区财富大道19号2幢3层2#	北部新区国有资产的经营和管理、房地产开发经营		100	100	无偿划转
重庆第一国际教育投资有限公司	重庆市渝北区鸳鸯街道金渝大道66号1栋4-1	教育投资管理、教育咨询		100	100	无偿划转
重庆渝高科技产业(集团)股份有限公司	重庆市两江新区金渝大道16号	高新产品开发及自产自销和技术服务、房地产开发及物业管理	37.15		66.67	无偿划转
重庆渝高明嘉房地	重庆市北碚区云苍路	房地产开发		100	100	无偿划转

企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		享有的表决权(%)	取得方式
			直接	间接		
产开发有限公司	267 号					
重庆渝豪仕现代服务业发展有限公司	重庆市渝北区黄山大道中段 70 号 4 幢	酒店管理、物业管理		51	51	无偿划转
重庆渝高物业管理有限责任公司	重庆市渝北区白杨路 40 号 3-1	物业管理；房屋出租	100		100	无偿划转
重庆盛业智慧园区管理服务有限公司	重庆市北部新区白杨路 40 号总部基地 A2 座 406、408、410 号	从事建筑相关业务、销售：化工产品、建筑/装饰材料		100	100	无偿划转
重庆两江新区保安服务有限责任公司	重庆市北部新区金开大道 1333 号	保安服务		100	100	无偿划转
重庆人和国有资产管理有限公司	重庆市北部新区人和镇人寿路 544-1 号	房地产业		100	100	无偿划转
重庆大竹林实业有限公司	重庆市北部新区大竹林镇楠竹路 5 号 4 幢	房地产业		100	100	无偿划转
重庆两江股权投资基金管理有限公司	重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号	股权投资管理	100		100	无偿划转
重庆市江北嘴私募股权投资基金管理有限公司	重庆市两江新区高新园星光大道 1 号 A 座（星光大厦）	货币金融服务		100	100	非同一控制下的企业合并
重庆两江承投企业管理有限公司	重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号	股权投资管理		70	70	无偿划转
重庆承运企业管理有限公司	重庆市江北区鱼嘴镇工农路 23 号（政府大楼）	企业管理咨询；市场营销策划		100	100	无偿划转
重庆两江新区创新创业投资发展有限公司	重庆市渝北区财富大道 19 号 1 幢（财富三号 A 栋）5F5#	基础设施项目管理；投资及管理咨询	56.33		56.33	无偿划转
重庆集成电路产业促进中心有限公司	重庆市北碚区云汉大道 117 号附 519 号	集成电路、电子信息、计算机软件开发等		100	100	投资设立
重庆两江金融发展有限公司	重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号（两江新区）	资本市场服务	100		100	非同一控制下的企业合并
重庆高新创业投资有限公司	重庆市北部新区高新园星光大道 1 号 B 座及 C、D 座	管理、投资、咨询		100	100	无偿划转

(3) 发行人合营和联营企业情况

截至 2024 年末，发行人重要的合营企业或联营企业情况如下：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
重庆丰储页岩气开发有限责任公司	重庆	重庆	商务服务业	50.00		权益法核算
重庆博腾制药科技	重庆	重庆	医药制造业	14.48		权益法核算

合营企业或联营企 股份有限公司	主要经 营地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		会计处理方 法
渝农商金融租赁有 限责任公司	重庆	重庆	金融业	20.00		权益法核算
重庆两江新区龙盛 新能源科技有限责 任公司	重庆	重庆	科学研究和技 术服务业	30.69		权益法核算
猪八戒股份有限公 司	重庆	重庆	信息服务	13.99		权益法核算
三峡人寿保险股份 有限公司	重庆	重庆	保险业	20.00		权益法核算

2、关联交易

(1) 关联方担保

序 号	被担保方	与被担保人 是否存在关 联关系	担保余额 (亿元)	担保 类型	被担保债务到期时间
1	重庆两江新区龙盛新能 源科技有限责任公司	是	22.00	保证 担保	2025 年 3 月 21 日

(七) 对外担保情况

截至 2024 年末，发行人不存在对外担保情况。

(八) 未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 3 月末，发行人的重大诉讼或仲裁情况如下：

单位：万元

序 号	案件	案由	进展情况	涉案金额	资产查封 /冻结情 况(如有)	判决或裁 决结果及 执行情况 (如有)	是否形 成预计 负债	备 注
1	(2024)渝 01 民初 150 号中能建城 市投资发展 有限公司诉 产城公司等 公司损害公 司利益责任 纠纷案	损害公 司利益 责任纠 纷案	已开庭，等待判决。	28,291.72	不涉及	暂未判决	否	-

2	(2025)渝05民初21号 陈安思诉中阳建设集团、渝高公司施工合同纠纷案	施工合同纠纷案	本案重庆市五中院组织开庭一次,后续开庭时间待法院另行通知。	39,000.00	不涉及	暂未判决	否	-
合计				67,291.72	-	-	-	

(九) 受限资产情况

截至 2024 年末，发行人受限资产具体情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	51,783.53	预售资金监管户、保函保证金、司法冻结资金
投资性房地产	500,040.49	贷款抵押
存货	100,807.42	贷款抵押
在建工程	153,202.44	贷款抵押
合计	805,833.88	-

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论即标识所代表的涵义

2025年2月28日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据《重庆两江新区产业发展集团有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。本期债券无债项评级。

发行人主体信用等级AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、投资支出压力上升。为扶持两江新区发展，两江产业集团未来产业投资需求较大，产业园区载体及住宅项目开发等存在较大资金投入预期，公司面临较大的投资支出压力。

2、房产投资回收压力。两江产业集团在园区配套地产及独立开发住宅项目方面投资规模较大，而自持物业以租赁模式为主，预计投资回收周期长，未来收益实现易受区域经济、房地产市场波动和项目建设周期等因素影响，面临一定去化压力。

3、对外投资风险。近年来两江产业集团加大力度进行对外投资，标的投资效益受工业经济运行、产业发展、招商引资进度等因素影响存在不确定性，且持续受资本市场影响较大，公司存在一定投资风险。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本信用评级报告有效期内，评级机构将在需要时进行定期或不定期跟踪评级。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告、终止评级等评级行动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 149.79 亿元，已使用额度 69.79 亿元，尚未使用的授信额度为 80.00 亿元。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
1	国家开发银行	80.09	16.54	63.55
2	民生银行	45.00	37.05	7.95
3	兴业银行	8.30	5.80	2.50
4	浦发银行	2.40	2.40	-
5	光大银行	3.00	3.00	-
6	招商银行	3.00	1.00	2.00
7	浙商银行	4.00	-	4.00
8	交通银行	4.00	4.00	-
合计		149.79	69.79	80.00

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 4 只/30 亿元，累计偿还债券 0 亿元。

2、截至 2025 年 3 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 30 亿元，明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	25 两江产业 MTN001(科创票据)	发行人	2025/2/18	-	2030/2/20	5	10.00	2.21	10.00
2	24 两江产业 MTN002(科创票据)	发行人	2024/6/18	-	2029/6/20	5	10.00	2.36	10.00
3	24 两江产业 MTN001B	发行人	2024/4/17	-	2029/4/19	5	7.00	2.66	7.00
4	24 两江产业 MTN001A	发行人	2024/4/17	2027/4/19	2029/4/19	5	3.00	2.47	3.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	30.00	-	30.00
合计		-	-	-	-	-	30.00	-	30.00

- 3、截至 2025 年 3 月末，发行人不存在存续永续期债。
- 4、截至 2025 年 3 月末，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

第七节 增信情况

无。

第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务事项”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税务事项”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据于 2016 年 5 月 1 日起施行的《营业税改征增值税试点实施办法》及其实施细则，有偿证券业务应以卖出价减去买入价后的余额作为销售额，缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》，“在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税”。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的上述税项不与本期债券的各项支付构成抵扣。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

为规范公司信息披露工作，发行人制定了信息披露事务管理制度：

1、未公开信息的传递、审核、披露流程

集团公司董事、监事、高级管理人员及其他集团公司内幕信息公开前能够直接或间接获取内幕信息的单位和人员为内幕信息知情人，负有保密义务。

集团公司的内幕信息在依法披露前，任何内幕信息知情人和非法获取该等信息的知情人不得以相关法律法规和证券监管部门禁止的方式利用该等信息。

集团公司拟披露的信息符合下列情形之一，集团公司可以按照法律法规和市场自律组织自律规则规定豁免披露：

①被依法认定为国家秘密，根据有关法律法规不得披露或者披露后可能导致危害国家安全的；

②属于永久性商业秘密，披露后可能损害集团公司或者相关方的合法权益，不披露也不会误导债券投资者或者导致债券市场价格重大变动的。

2、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

集团信息披露事务负责人由集团分管财务工作的副总经理担任，负责组织协调债券信息披露相关工作和信息披露文件质量把关，接受投资者问询，维护投资者关系。

集团公司未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由集团公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

集团公司各部室应设信息披露联络人，联络人应在其知悉重大事项发生的第一时间将与其部室相关的应披露事项信息和资料反馈给集团公司信息披露事务管理部门，确保集团公司信息披露的真实、准确、完整、及时。

3、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

集团公司的董事、高级管理人员应当根据信息披露要求对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

集团公司董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，集团公司应当披露其意见或理由。集团公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

集团公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合集团公司履行信息披露义务。

4、对外发布信息的申请、审核、发布流程

定期报告应按以下程序披露：

①根据集团公司内部分工，编制完成的定期报告应经信息披露事务负责人审核后，送达集团公司董事、监事、高级管理人员审阅；

②集团公司董事、高级管理人员对定期信息披露签署书面确认意见，监事会提出书面审核意见，监事签署书面确认意见；

③集团公司信息披露事务管理部门将审核通过的定期报告提交债券监督管理机构或市场自律组织认可的网站披露（若有自行办理信息披露业务相关权限），或者提交给主承销商或受托管理人，由主承销商或受托管理人协助在债券监督管理机构或市场自律组织认可的网站披露。

临时报告（重大事项和其他信息）应按以下程序披露：

①临时报告应当由发生重大事项的相关各部室或下属企业在第一时间组织披露材料，并就事项起因、目前状况、可能发生影响等编制书面文件，经本部门负责人和分管领导签字后，提交信息披露事务管理部门；

②信息披露事务管理部门编制临时报告，并履行内部审批程序，需经信息披露事务负责人进行审核；

③信息披露事务管理部门将审核通过的临时报告提交债券监督管理机构或市场自律组织认可的网站披露（若有自行办理信息披露业务相关权限），或者提交给主承销商或受托管理人，由主承销商或受托管理人协助在债券监督管理机构或市场自律组织认可的网站披露。

集团公司涉及需委托主承销商或受托管理人办理信息披露业务的，应当及时、公平地向主承销商或受托管理人提交符合规定的信息披露文件，并及时关注文件的披露状态。

5、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

本制度适用于集团公司及各级全资、控股企业（以下简称“下属企业”）。下属企业为上市公司或债券发行主体的，应根据相关监管规定和本制度，结合本单位实际情况和管理需要，制定本单位信息披露管理制度。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反上述相关资信维持承诺要求，且未能在上述约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施；

（2）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券的起息日为 2025 年 10 月 31 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 10 月 31 日；品种二的付息日为 2026 年至 2035 年每年的 10 月 31 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

2、本期债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在上海证券交易所指定平台上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的支付

1、本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为 2030 年 10 月 31 日；品种二的兑付日期为 2035 年 10 月 31 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

2、本期债券本金的偿付通过债券登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在上海证券交易所指定平台上发布的兑付公告中加以说明。

四、偿债资金来源

1、较强的盈利能力是本期债券按期还本付息的根本保障

报告期内，发行人营业收入分别为 313,866.44 万元、400,377.51 万元、430,261.30 万元和 133,995.39 万元。公司营业收入主要来源于园区运营收入和房地产收入。

报告期内，公司分别实现净利润 13,005.88 万元、20,809.23 万元、52,458.86 万元和 14,635.88 万元。报告期内发行人净利润存在波动，但是整体保持在较好水平。

未来随着主营业务规模的扩大，公司业绩有望保持快速增长，盈利能力有望进一步增强，公司较强的盈利能力是本期债券按期还本付息的根本保障。

2、较强的经营获现能力是本期债券按期还本付息的有力支撑

报告期内，近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 457,036.63 万元、516,860.59 万元、487,238.15 万元和 106,817.69 万元，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-27,543.29 万元、74,462.20 万元、101,953.05 万元和 21,422.97 万元。发行人经营活动现金流入净额大幅流入，较强的经营获现力是本期债券偿还的有力保障。

五、偿债应急保障方案

1、处置部分优质存货资产

截至报告期各期末，公司存货账面价值分别为 1,955,575.35 万元、1,945,565.18 万元、1,433,354.52 万元和 1,429,303.74 万元，占资产总额的比重分别为 29.44%、29.40%、20.50%和 19.73%。占资产比重较大。发行人存货主要由开发成本及开发产品构成，近三年及一期数额整体较为稳定。在偿债资金不足的情况下，公司可通过处置部分优质存货资产来补充本期债券部分偿债资金。

2、充分运用银行授信额度

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2025 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 149.79 亿元，已使用额度 69.79 亿元，尚未使用的授信额度为 80.00 亿元。若本期债券还本付息时发生临时性的资金周转问题，公司可获得主要合作银行的流动性支持，通过银行贷款等间接融资渠道弥补本期债券偿债资金临时性资金缺口。

六、偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人作为本期债券的按时、足额偿付制定了如下偿债保障措施。

（一）设立募集资金专项账户

发行人将为本期债券的发行设立募集资金专项账户，账户独立于发行人其他账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人确保募集资金专项账户中存放的资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（二）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按时偿付做出了合理的制度安排。

（三）聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》聘请中信证券担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）设立专门的偿债工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。偿付工作小组组成人员包括公司领导及相关部门人员。

（六）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《管理办法》《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本章节“一、违约情形及认定”第6项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。

3、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。

4、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议规则

为保证本期债券持有人的合法权益，规范本期债券持有人会议的组织行为，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人具有同等的效力和约束力。

第一章 总则

1.1 为规范重庆两江新区产业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行人公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织与决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，

债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 《债券持有人会议规则》中使用的词语与《重庆两江新区产业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2.3 资信维持承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

发发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第 2.4 条的约定采取负面事项救济措施。

2.4 救济措施

如发行人违反 2.3 条相关资信维持承诺要求，且未能在上述约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施；

b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，

应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施

的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议

召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不

同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持

有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

第七章 发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、

到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围根据当事方协商确定的结果而定。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第八章 附则

8.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照《债券持有人会议规则》2.2 条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.4 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

8.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

8.6 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

投资者认购本期债券视作同意《重庆两江新区产业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

1、债券受托管理人的名称及基本情况

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系电话：010-60833585、010-60833035

联系人：朱军、刘海军

2、受托管理协议签订情况

2023 年，发行人与中信证券签订了《债券受托管理协议》。

3、受托管理人与发行人的利害关系情况

发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权或其他利害关系。

二、债券受托管理协议的主要内容

为保护债券持有人的合法权益、明确发行人和受托管理人的权利义务，发行人和受托管理人双方经友好协商，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》《公司债券受托管理人执业行为准则》《上海证券交易所公司债券上市规则》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则的规定，在相互信任、平等互利、意思表示真实的基础上，就本次债券受托管理人聘任事宜，签订本协议。如本协议约定内容与上述法律法规、部门规

章、行政规范性文件及自律规则的规定不一致或本协议未约定的，以上述法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则的规定为准。

第二条受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行且受托管理人均作为受托管理人的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按约定频率（季度）及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当按约定频率（季度）向受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当按约定频率（季度）说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

3.4 本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.5 本期债券存续期内，发生可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（三十一）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）发行人涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；
- （四）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）发行人放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；
- （六）发行人发生重大资产报废；
- （七）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

（八）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

（九）发行人一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移发行人债券清偿义务；

（十）发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；

（十一）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者发行人成立债权人委员会的；

（十二）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十三）发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；

（十四）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十五）发行人分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；

（十六）发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（十七）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的公司信用类债券业务相关的处分，或者发行人或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（十八）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（十九）发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）发行人在 1 个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动；或者本期债券存续期内，发行人变更信息披露事务负责人的；

（二十一）发行人作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（二十二）发行人 1 个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产 10% 的；

（二十三）发行人名称或者注册地址变更；

（二十四）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（二十五）发行人境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对发行人或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

（二十六）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十七）发行人拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（二十八）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十九）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（三十）本期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（三十一）其他可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为

准则》要求的其他事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“发行人”包括根据监管规则所指的发行人、发行人子公司、发行人重要子公司、发行人控股股东、发行人实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

发行人应按月向受托管理人出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.6 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.7 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.8 预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.9 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

3.10 发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人【陶勤卓、融资管理员、023-63391130】负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在3个工作日内通知受托管理人。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.11 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.12 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.13 发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

3.14 发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.15 发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.16 发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.17 一旦发生本协议 3.5 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，本协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.18 发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

3.19 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.20 发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.21 发行人应当根据本协议相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由受托管理人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.22 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

第四条 受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具

备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.5 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年度调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）每年度对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）每年度约见发行人或者增信主体进行谈话；

（6）每年度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年度查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4.4 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。受托管理人应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路

径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当按约定频率（季度）检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.5 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.6 受托管理人应当每年度对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.7 出现本协议第 3.5 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.8 受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.9 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、

保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.10 受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.11 受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行本协议第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

4.12 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

4.14 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。受托

管理人接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，受托管理人应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

- （一）债权人委员会的职能、成员范围；
- （二）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；
- （三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；
- （四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；
- （五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；
- （六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；
- （七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；
- （八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；
- （九）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

发行人应当协调债权人委员会的成员机构向受托管理人提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

4.15 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.16 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

4.17 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

(1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

4.17.1 发行人资信维持承诺

(1) 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

(2) 发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

(3) 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(4) 发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照 4.17.2 条的约定采取负面事项救济措施。

4.17.2 救济措施

如发行人违反上述相关资信维持承诺要求且未能在 4.17.1 条第（2）款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

(1) 在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施

(2) 在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4.18 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.19 受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬 15 万元，具体支付方式、支付时间将在承销协议中约定。

4.20 如果发行人发生本协议第 3.5 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.21 受托管理人有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）发行人信息披露义务履行的核查情况；
- （10）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现本协议第 3.5 条相关情形的；
- （5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施及相应成效（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，发行人未按照第 3.12 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 发行人或受托管理人任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 违约责任及免除

10.3.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

10.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围根据当事方协商确定的结果而定。

10.4 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对本协议双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议在以下情形下终止：

(1) 发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；

- (2) 债券持有人或发行人按照本协议约定变更受托管理人；
- (3) 本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；
- (4) 出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：重庆两江新区产业发展集团有限公司

住所：重庆市渝北区星光大道 1 号

法定代表人：李克伟

信息披露事务联系人：段虹

联系地址：重庆市渝北区星光大道 1 号

电话号码：023-63391130

传真号码：023-63391130

邮政编码：400000

二、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：朱军、刘海军、胡鑫

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话号码：010-60833585、010-60833035

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

三、联席主承销商

名称：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：王洪

联系人：秦宗哲、王开心、凌欣

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 9 号泓晟国际中心 17 层

电话号码：010-59013986

传真号码：010-59013945

邮政编码：100010

四、律师事务所

名称：重庆静昇律师事务所

住所：重庆市渝中区民族路 101 号商务楼 18 层

负责人：彭静

联系人：韩兴印

联系地址：重庆市渝中区民族路 101 号商务楼 18 层

电话号码：023-88061777

传真号码：023-88060505

邮政编码：400010

五、会计师事务所

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

负责人：谭小青

经办会计师：胡小琴

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

电话号码：010-6554 2288

传真号码：010-6554 7190

邮政编码：100027

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

负责人：梁春

经办会计师：徐芳、沈昕

联系地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

电话号码：010-5835 0011

传真号码：010-5835 0006

邮政编码：100039

六、募集资金等各专项账户开户银行

名称：中信银行股份有限公司重庆分行

住所：重庆市江北区江北城西大街 5 号

负责人：刘志华

联系人：胡蓉

联系地址：重庆市江北区江北城西大街 5 号

电话号码：18696627755

传真号码：/

邮政编码：400000

七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：周宁

电话号码：021-68873878

传真号码：021-68870064

邮政编码：200127

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

负责人：邱勇

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200127

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所对公司债券发行的相关规定，本公司及全体董事、监事、非董事高级管理人员和本期发行相关的中介机构及成员发表如下声明。

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（授权代表人）签名：


谢静

重庆两江新区产业发展集团有限公司



2025 年 10 月 22 日

重庆两江新区产业发展集团有限公司 法定代表人授权委托书

(征求意见稿)

法定代表人：李克伟，身份证号码：510232197104117718

授权责任人：谢 静，身份证号码：510216197503120025

现委托授权责任人在以下权限范围内代行法定代表人管理职责并承担相应法律责任：

审议集团及子公司关于银行及非标融资、直接融资及资产证券化项目方案(指公司在交易所、银行间市场发行的融资类产品，包括公司债券、中期票据、CMBS、类 Reits 等)，并按审批通过的方案办理全部相关事宜，包括但不限于签署、修改一切必要的文件。

授权责任人无权擅自转委托。

本授权有效期：此授权委托书签发之日起至法定代表人变更到位后授权自动失效。

法定代表人(签章)：

李克伟

授权责任人(签章)：

谢静

签发时间：2025年9月3日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：

谢静

谢静

重庆两江新区产业发展集团有限公司

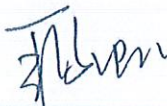


2025年10月20日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：



段虹

重庆两江新区产业发展集团有限公司

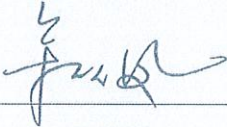


2015年10月22日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：


余从凤

重庆两江新区产业发展集团有限公司

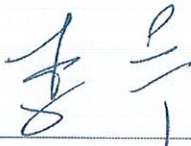


2025 年 10 月 22 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：


李宁

重庆两江新区产业发展集团有限公司

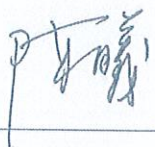


2025 年 10 月 22 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：


陈曦

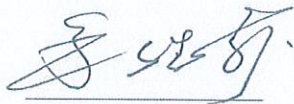
重庆两江新区产业发展集团有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：



余胜前



重庆两江新区产业发展集团有限公司

2025 年 10 月 20 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：



刘晓骏

重庆两江新区产业发展集团有限公司

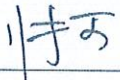


2025年10月22日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：


张可

重庆两江新区产业发展集团有限公司

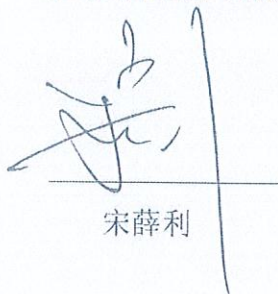


2025年10月22日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：


宋薛利

重庆两江新区产业发展集团有限公司

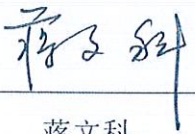


2025 年 10 月 22 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：


蒋文科

重庆两江新区产业发展集团有限公司

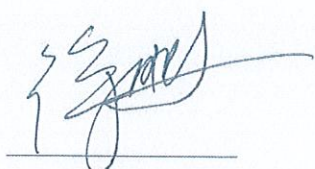


2025年10月22日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：



徐鸿鹄

重庆两江新区产业发展集团有限公司

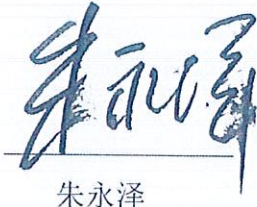


2025年10月22日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：


朱永泽

重庆两江新区产业发展集团有限公司

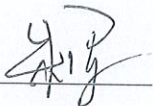



2025年04月22日

牵头主承销商声明

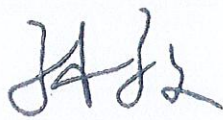
本公司已对募集说明书要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：


朱军


刘海军

法定代表人或授权代表（签字）：


孙毅

中信证券股份有限公司（公章）



2015 年 10 月 22 日

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

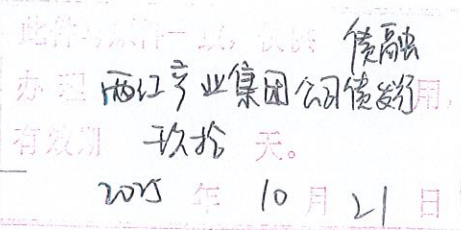
中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

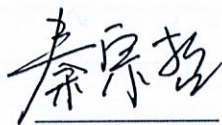
孙毅（身份证 362301197203170017）



联席主承销商声明

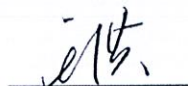
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



秦宗哲

法定代表人或授权代表（签字）：



王洪


中泰证券股份有限公司（公章）
2025 年 6 月 22 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书, 确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议, 确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师 (签字):

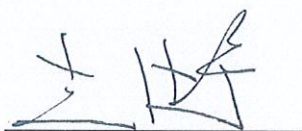


林 卯



韩兴印

律师事务所负责人 (签字):

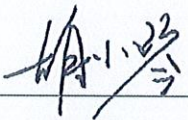
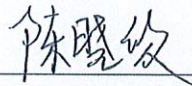


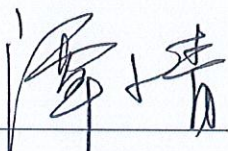
彭 静



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的2023年度财务报表审计报告（XYZH/2024CQAA1B0162）、2024年度财务报表审计报告（XYZH/2025CQAA1B0158）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用上述已审财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：  
胡小琴 陈晓欣

会计师事务所负责人： 
谭小青

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年10月22日

审计机构声明

大华特字[2025] 000218 号

本所及签字注册会计师已阅读重庆两江新区产业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行人科技创新公司债券（第一期）募集说明书，确认募集说明书与本所出具的大华审字[2023] 0011581 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的上述审计报告的内容无异议，未发现募集说明书引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情况。

签字注册会计师：

徐芳



徐芳

黄建星



黄建星

沈昕（已离职）

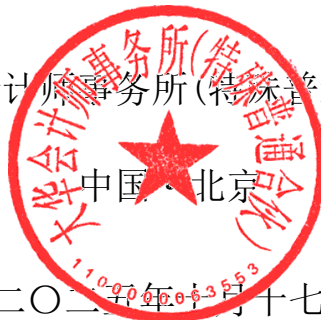
杨晨辉



会计师事务所负责人：

杨晨辉

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇二五年十月十七日



大华会计师事务所（特殊普通合伙） 关于沈昕离职的情况说明

本所为重庆两江新区产业发展集团有限公司出具的大华审字[2023]0011581号审计报告，报告签字注册会计师为徐芳、沈昕。目前，沈昕已从本所离职，已不在本所执业，故未在本期债券募集说明书会计师事务所声明等发行材料中签字。此前出具的审计报告继续有效，该事项不会对本期债券项目产生影响。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇二五年十月十七日



第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意本期发行注册的文件。

二、查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-16:30

三、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：重庆两江新区产业发展集团有限公司

地址：重庆市渝北区星光大道 1 号

联系电话：023-63391130

传真：023-63391130

联系人：汤若浩

（二）牵头主承销商：中信证券股份有限公司

地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

电话：010-60833585、010-60837839

传真：010-60833504

联系人：朱军、刘海军、胡鑫

此外，投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起登录发行人的指定信息网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。